# NYBROTTVEIEN 33C

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport.
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerbrev
Protokollutskrift årsmøte 2025
Årsberetning 2025
Vedtekter 2002
Bod-tilbygg
Bygge tegninger
Ferdigattest
Kommunale gebyrer 2024
Ledninger i bakken
Matrikkel-rapport
ReguleringsbestemmelseR
PlanRapport Nybrottveien
Svar på melding om mindre byggearbeider
Regulerings-plankart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT.

# Tilstandsrapport

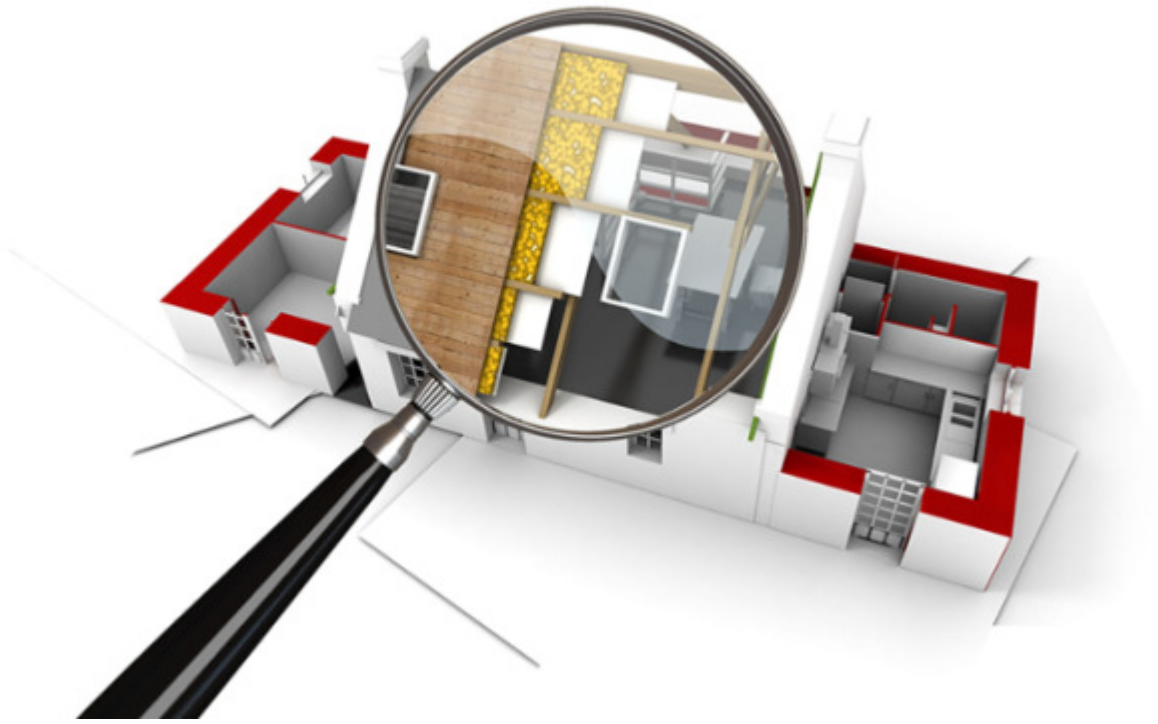
Rekkehus

Nybrottveien 33 C, 1406 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 129, bnr. 353, snr. 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 137 m²**



**Befaringsdato:** 13.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1700 **Referansenummer:** PQ8920

**Autorisert foretak:** Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takst & Bygningskontroll AS

**Rapportansvarlig**



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Ringmur/grunnmur i underetasje av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og i kjellerstue. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

KORT OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som 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. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

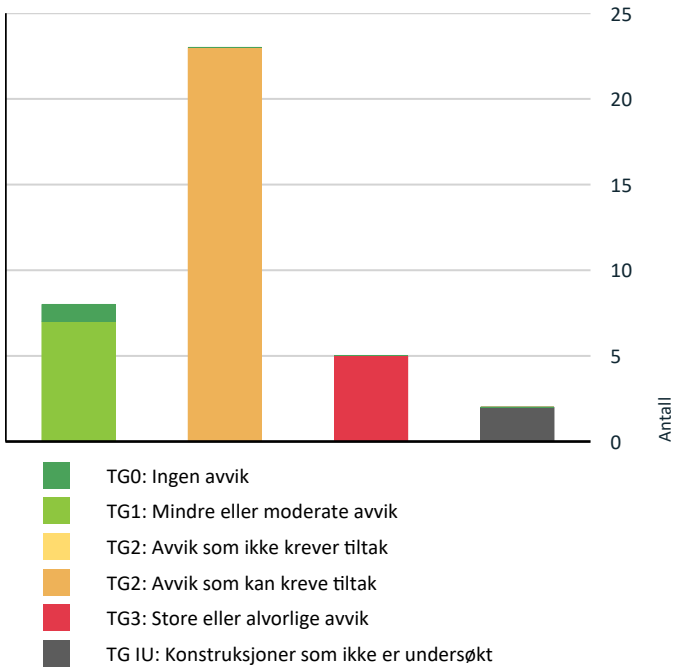
**Rekkehus**

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

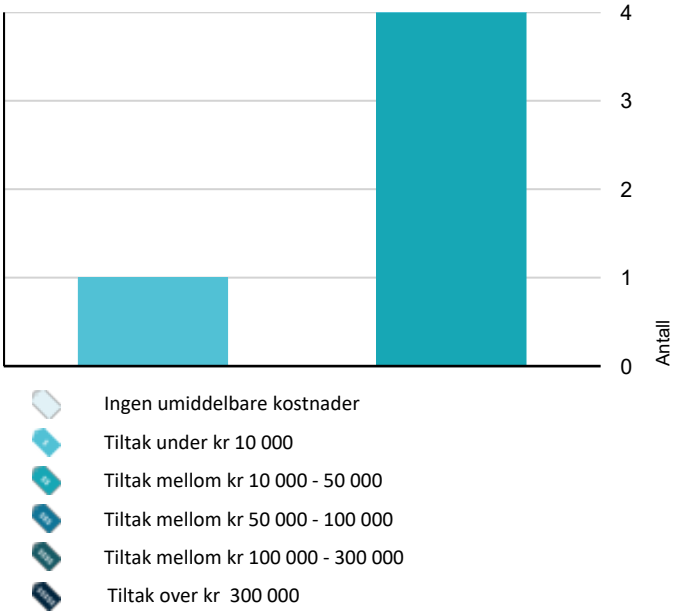
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon over utebod** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |
| **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | 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 > Dører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| **Utvendig > Dører - 2** | 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 > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1968

**Kommentar**
I følge eier.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tekkingen er ca 20 år gammel opplyser eier.

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

Alder på tekking er ikke kjent.

**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.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tekkingen over utvendig bod må tettes.



Tekkingen her over utvendig bod er ikke tett

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

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

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

# Tilstandsrapport



Utvendige beslag med endel slitasje



Skjøt bør tettes

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er usikkert om panelet er montert med tilfredstillende lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om tilstrekkelig lufting er etablert.
Kledninger går helt ned til beslag. Dette fører til kortere levetid for kledningen. I følge Sintef skal det være glippe på min 8 mm mellom kledning og beslag for å hindre at ikke kledningen trekker vann.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning bør lufting etableres.
Avstand til beslag bør økes til min 8 mm på alle beslag.
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



Kledningen går helt ned til beslag, råte i nedre del av kledning kan ikke utelukkes



Kledningen på boden står helt ned i terreng

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Takkonstruksjon over utebod

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Råteskader i takkonstruksjon inne ved vegg. Trolig har dette kommet av lekkasje fra tak. Det er ikke kjent om det er en pågående lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Ytterligere undersøkelser må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råteskader sett fra undersiden

## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu med råte i karm lar seg ikke lukke.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Råte i karm på vindu i 2-etasje, vindu må byttes



Glippe mellom kledning/list og vindu, samme vindu



Noe råte i karm på vindu mot vest 2-etasje

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

## TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Dører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører av nyere dato.

# Tilstandsrapport



Dør har noe slitasje

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til hellelagt uteplass på ca 28 kvm. Levegger på sidene.
Felles veranda ved inngangspartiet på ca 3,2 kvm (halvpart).

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

Rekkverk målt til ca 86 cm. Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konstruksjon som står nede i bakken bør frigjøres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Rekkverk under 90 cm



Konstruksjon står nede i bakken



Trapp mangler rekkverk

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. 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. De fleste gulvoverflater 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.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert noe generell slitasje og elde. Stedvis noe skader og slitasje utover det som ansees som normalt. Boligen har endel eldre originale overflater.
Det registreres løse og sprekte gulvfliser i gang og dels i entre TG3.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.



Fliser i gang er løse og flere har sprekt

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i gang 1 og 2-etasje. Samt i kjellerstue.

**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.

Etasjeskille/gulv mot grunn er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

## 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.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

TG2 er satt for å belyse alder og ukjent vedlikeholdshistorikk. Fremtidige tiltak/vedlikehold kan ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det er ikke kjent om det er utført rehabilitering av pipeløpet. Dersom dette ikke er gjort må det påregnes på noe sikt.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong/flis. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Generelt: Vegger mot terreng er lektet ut og slike konstruksjoner er å anse som en risikokonstruksjon mtp kondens/soppdannelse og bør holdes under oppsyn ved kraftig eller vedvarende nedbør.
Det er ikke fuktsperre mot grunn og boligen har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn. Det må påregnes kapilært oppsug i nedre del av vegger og gulv mot terreng i boliger av denne alder.

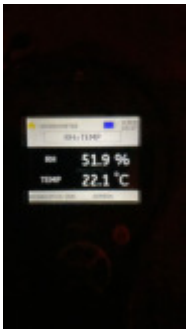
**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport





Noe mindre saltutslag i bod




Synkende verdier målt i vegg fra kjellerstue



Saltutslag bod i kjeller

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.

### Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom og i entre.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble renovert en gang mellom 2000 og 2010 av fagfolk opplyser eier. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å

# Tilstandsrapport

verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu med utforing og lister i tre i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Området kan males med våtromsmaling som er godkjent for bruk i våtsoner.

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 12 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

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

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

Fortsatt bruk av badekar/dusjkabinett anbefales med direkte avløp til sluk.

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

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

Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

**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.

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



Uvist hvor tett dette er

# Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.




Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Avsatt plass til ekstra kjøl/fryseskap.
Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Kjøkkeninnredningen er fra ca 1989/90 opplyser eier.

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har malte slette flater på vegger, å fliser på gulv. Innredet med håndvask og vannklosett. Naturlig ventilasjon.

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

# Tilstandsrapport

• Noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at
tiltak kan iverksettes ved behov.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må foretas lokal utbedring.

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har panel på vegger, å fliser på gulv. Innredet med håndvask og vannklosett.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat:  10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

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

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.

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

Automatisk lekkasjevarsler anbefales montert.

## TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og i kjellerstue. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

## TG 2 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.*

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

**Spørsmål til eier**

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.**
   **Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

### TG 3 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.*

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?
   **Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja Røykvarsler mangler i kjeller og i 2-etasje.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring/drenering er fra ca midten av 90 tallet opplyser eier. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Byggeår er ikke kjent.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje i rekke på 18 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Flat takkonstruksjon tekket med papp. Led port i front med elektrisk åpner og el-bil lader.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

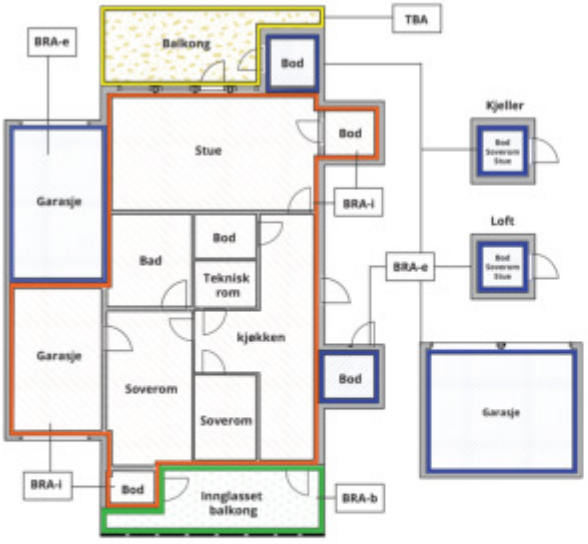
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 45 | | | 45 | |
| 1 Etasje | 47 | 5 | | 52 | 31 |
| Kjeller | 45 | | | 45 | |
| **SUM** | **137** | **5** | | | **31** |
| **SUM BRA** | **142** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Gang, Bad, Toalettrom, 3 Soverom | | |
| 1 Etasje | Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue | Utvendig Bod | |
| Kjeller | Gang, 2 Boder, Kjellerstue, Toalettrom | | |

**Kommentar**

Takhøyde i kjellerstue ble målt til 2,04 meter. Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

**Brannceller**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det bemerkes at rom i kjeller ikke er godkjent som rom for varig opphold.

## Garasje i rekke

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 18 | | 18 | |
| **SUM** | | **18** | | | |
| **SUM BRA** | **18** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Garasje | |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 125 | 12 |
| **Garasje i rekke** | 0 | 18 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.6.2025 | Øyvind Støle | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 129 | 353 | | 21 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nybrottveien 33 C

**Hjemmelshaver**
Hansen Rolf Normann

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2017 | Skifteoppgjør |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Plantegninger | | | Fremvist | | Nei |

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# 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

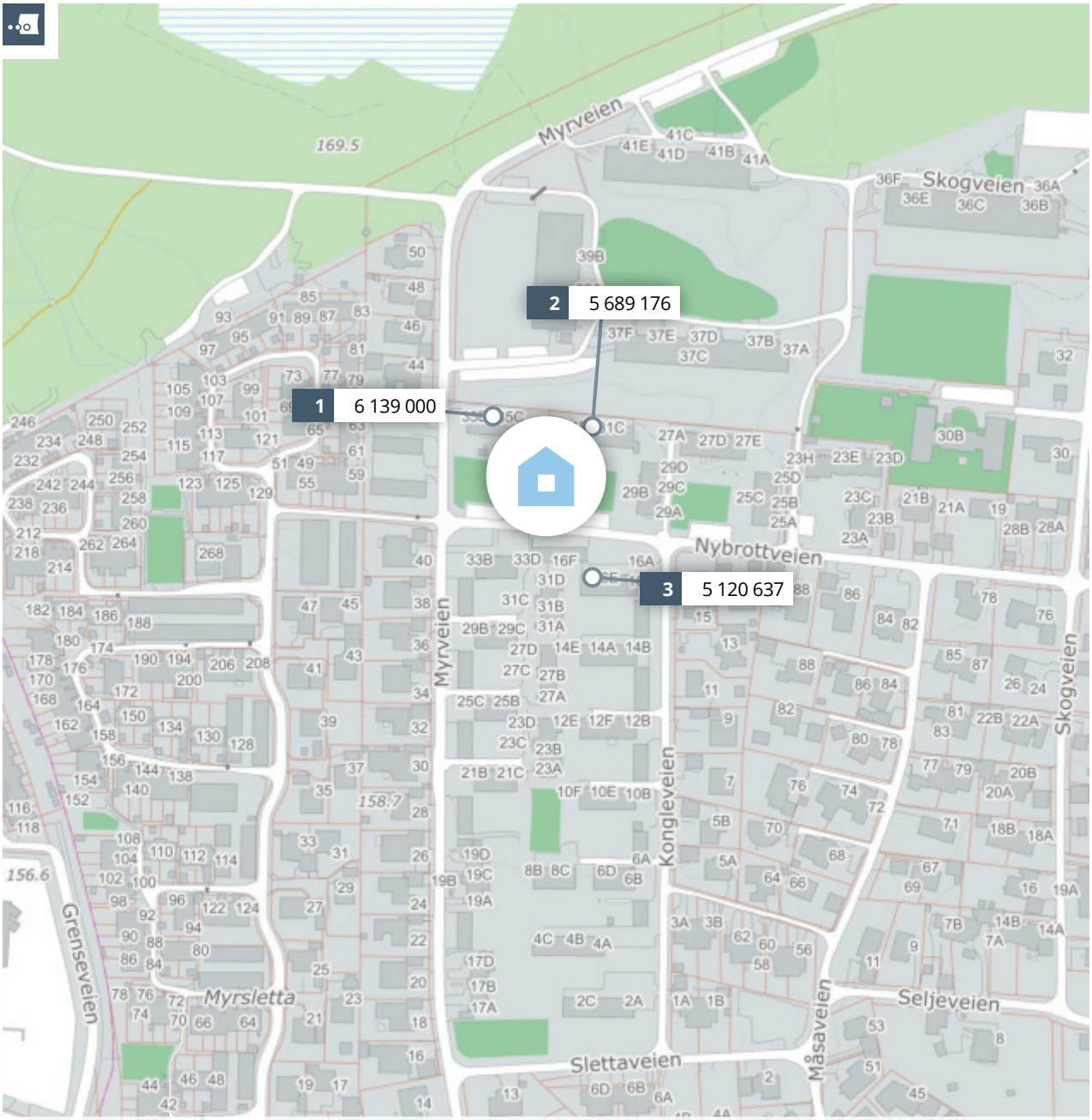
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PQ8920

## 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

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# NYBROTTVEIEN 33 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 17.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nybrottveien 33 C, 1406 SKI

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1963

GNR 129 BNR 353 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øvre Hebekk

Verdivurdert til

# 4 610 000

| 86 464 | 4 696 464 | 34 815 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 135 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 12,8 daa | |
| Byggeår | | | | | 1963 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 033 |
| Formue | 27 405 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nybrottveien 35 B<br>135 m² 1968 12,8 daa 3 sov | | | | 19.08.2024 | 5 850 000 | **6 050 000** | 89 000 | 6 139 000 | **45 474** |
| 2 | Nybrottveien 31 B<br>134 m² 1963 12,8 daa 3 sov | | | | 30.05.2024 | 5 400 000 | **5 600 000** | 89 176 | 5 689 176 | **42 457** |
| 3 | Kongleveien 16 E<br>106 m² 1960 31,3 daa 2 sov | | | | 04.03.2025 | 5 150 000 | **5 110 000** | 10 637 | 5 120 637 | **48 308** |

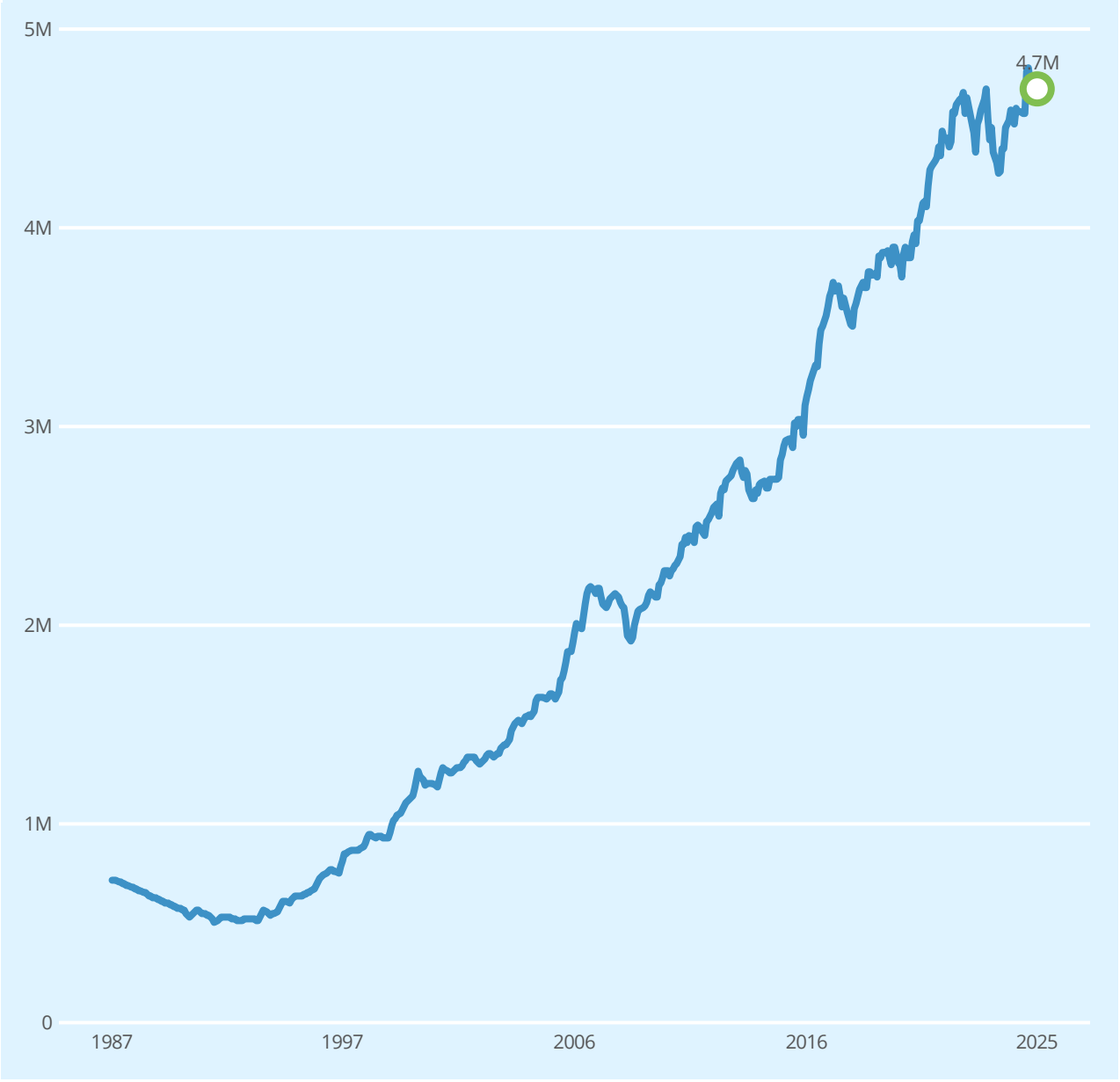
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt 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.

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.04.1996 | | 12.04.1996 | - | 400 000 | - | 400 000 | 2 |
| 06.10.1988 | | 06.10.1988 | - | 755 000 | - | 755 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

# Eneboliger til salgs i 1406 SKI nå

6
eneboliger til salgs

10.4M
10.1M
9.8M
**9 611 000** Prisantydning i snitt
9.2M
8.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

# Eneboliger solgt i 1406 SKI siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

9.1M
**9 068 000** Salgspris i snitt
**9 006 000** Prisantydning i snitt
8.9M
8.8M

Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 0.3% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**44 095** NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

**39 076** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**34 815** Nybrottveien 33 C
Totalpris 4 700 000

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Ski-Ås (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 309250153 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Rolf Normann Hansen |

| Gateadresse |
| --- |
| Nybrottveien 33C |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Ski | 1406 |

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: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sameiet

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ca år 2010 nytt gulv opp pusset bad.

Document reference: 309250153

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bad fornyet i 2010, min kone sto for planlegging. |
| Arbeid utført av | vet ikke |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | bad renovert 2010 |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | usikker |
| Arbeid utført av | vet ikke |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | det har vært problem med kommunale rør ute i veien som vann i kjellere i hele rekken utbedret av rekken tror 2008. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | 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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250153

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

Svar: Nei

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: 309250153

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250153

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Rolf Hansen | c4c8ee60af3c1707b80b2758b609c409193fcb6c | 21.05.2025 16:04:22 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 309250153

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

# MEGLERBREV

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3005670@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005670/309-25-0153 nybrottveien 33c . Vår ref.: 7668-1-21 Dato: 20.05.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Øvre Hebekk Sameie |
| Organisasjonsnr: | 988787973 |
| Seksjonseier: | Varnås (Bo), Ellen |
| Medeier: | Hansen, Rolf Normann |
| Leilighetsnummer: | 21 |
| Adresse: | Nybrottveien 33 C, 1406 SKI |
| Seksjonsnummer: | 21 |
| Gnr. | 129 |
| Bnr. | 353 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 559881.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Etter hva forretningsfører har fått opplyst, følger det garasjeplass med seksjonen, men dette må avklares med selger.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207852422 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,90% |
| Restsaldo | 2 247 947,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2040 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 033,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 3 033,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 807,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 7 117,- |
| Annen formue: | 27 405,- |
| Gjeld: | 87 386,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207852422 |
| Restsaldo: | 86 464,11 |
| Kapitalkostnader: | 804,97 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 86 464,11,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

# PROTOKOLLUTSKRIFT ÅRSMØTE 2025

# Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE HEBEKK SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 988787973
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Myrsletta Grendehus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakt som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører og Roger A. Kristiansen og Linda M. Mortensen som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 13 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse ble vedtatt kr. 25 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av ny revisor

Styret har sjekket og har innhentet tilbud fra andre revisorer, og foreslår at Alpha Revisjon AS blir ny revisor for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Alpha Revisjon AS blir valgt som ny revisor for Øvre Hebekk Sameie.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. internett

Fremmet av: Lisandro Jose Morel Luciano

Fibernett

**Styrets innstilling**
Styret har diskutert saken og ber årsmøte ta stilling til saken da alle eventuelt må velge samme leverandør.

> **Forslag til vedtak:**
> Pr i dag brukes det gammel tilkobling til internett som lever tregere internett enn det vi betaler for. Dette gjør nettet er ustabilt, og det er mange barn i vårt nabolag som blir endre og kommer til å være på nett. Dette vil medføre større trafikk i nettet enn det er i dag. Med fiber nett vil vi få hastigheten vi faktisk betaler for.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 29.05.24 ble følgende styremedlemmer valgt for 2 år:

Nr 25 - Charlotte S. Fermin, vara Christopher Vollar.

Nr 27 - Camilla Larsen Hexeberg, vara Linda Mortensen.

Nr 29 - Åshild Stenseth, vara Elin Hillestad.

På ekstraordinært årsmøte 01.10.24:

Nr 31 - Erlend Lahiro Fernandes, vara Hilde Thompson.

Nr 35 - Alf Flemming Petersen, vara Brith Vaagseth.

Det betyr at disse er på valg i år;

Nr.33-Ragnhild Fossbakken velges inn som styremedlem, vara: Rolf Erik Brandsnes.

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Erlend Lahiru Krane  Bløndal

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Erlend Lahiru Krane  Bløndal

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Ragnhild Fossbakken

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Fossbakken

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Rolf Erik Brandsnes

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Rolf Erik Brandsnes

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Roger Almar Kristiansen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Linda Marie Mortensen/s/

# ÅRSBERETNING 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7668
ØVRE HEBEKK SAMEIE

# Velkommen til årsmøte i ØVRE HEBEKK SAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**

15. mai 2025 kl. 18:00, Myrsletta Grendehus.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av ny revisor
8. internett
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i ØVRE HEBEKK SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteleder velges på årsmøtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7668 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 13 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

---

Sak 7

## Valg av ny revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har sjekket og har innhentet tilbud fra andre revisorer, og foreslår at Alpha Revisjon AS blir ny revisor for sameiet.

**Forslag til vedtak**

Alpha Revisjon AS blir valgt som ny revisor for Øvre Hebekk Sameie.

---

Sak 8

## internett

**Forslag fremmet av:**
Lisandro Jose Morel Luciano

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Fibernett

**Styrets innstilling**

Styret har diskutert saken og ber årsmøte ta stilling til saken da alle eventuelt må velge samme leverandør.

**Forslag til vedtak**

Pr i dag brukes det gammel tilkobling til internett som lever tregere internett enn det vi betaler for. Dette gjør nettet er ustabilt, og det er mange barn i vårt nabolag som blir endre og kommer til å være på nett. Dette vil medføre større trafikk i nettet enn det er i dag. Med fiber nett vil vi få hastigheten vi faktisk betaler for.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 29.05.24 ble følgende styremedlemmer valgt for 2 år:

Nr 25 - Charlotte S. Fermin, vara Christopher Vollar.

Nr 27 - Camilla Larsen Hexeberg, vara Linda Mortensen.

Nr 29 - Åshild Stenseth, vara Elin Hillestad.

På ekstraordinært årsmøte 01.10.24:

Nr 31 - Erlend Lahiro Fernandes, vara Hilde Thompson.

Nr 35 - Alf Flemming Petersen, vara Brith Vaagseth.

Det betyr at disse er på valg i år;

Nr.33-Ragnhild Fossbakken velges inn som styremedlem, vara: Rolf Erik Brandsnes.

## Roller og kandidater

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

- Velges på  årsmøtet

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

- Ragnhild Fossbakken

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

- Rolf Erik Brandsnes

## Styrets årsrapport

Øvre Hebekk Sameie/styrets arbeid gjennom 2024:

-Diskutert/planlagt/gjennomført dugnader i 2024.

-Diskutert endring/fornyelse av vedtekter i sameiet (ikke konkludert).

-Diskutert ny bredbåndsleverandør/tv-leverandør i sameiet (ikke konkludert, skal opp til diskusjon på årsmøtet).

-Diskutert ny leverandør av snømåking/strøing (ikke konkludert).

-Diskutert ny skilting av privat område/parkeringsplasser/oppmerking av p-plasser (ikke konkludert.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter for EL-bil. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avskrivinger note 11 og 12, forsikringer og konsulenthonorar, samt energi/fyring.

### Resultat

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

### Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 706 218.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 53 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i ØVRE HEBEKK SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE HEBEKK SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZC7YS-211HX-HLDE2-JNF8I-Z5CFE-4WUOV

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

# ØVRE HEBEKK SAMEIE
# ORG.NR. 988 787 973, KUNDENR. 7668

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 946 296 | 901 368 | 946 000 | 946 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 34 027 | 2 152 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **980 323** | **903 520** | **946 000** | **946 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 833 | -1 833 | -2 000 | -2 000 |
| Styrehonorar | 4 | -13 000 | -13 000 | -13 000 | -13 000 |
| Avskrivninger | 11,12 | -125 373 | -105 785 | -105 785 | -106 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 834 | -6 944 | -9 200 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -87 540 | -83 250 | -89 500 | -94 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -13 290 | -29 409 | -7 500 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -9 287 | -68 471 | -52 500 | -53 000 |
| Forsikringer | | -227 745 | -198 803 | -218 000 | -262 000 |
| Energi/fyring | | -57 346 | -6 952 | -5 000 | -5 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -142 903 | -128 446 | -135 000 | -140 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -65 965 | -44 405 | -63 200 | -65 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-750 116** | **-687 299** | **-700 685** | **-758 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **230 207** | **216 221** | **245 315** | **188 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 20 977 | 12 639 | 4 000 | 4 000 |
| Finanskostnader | 10 | -185 037 | -169 205 | -183 000 | -181 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-164 060** | **-156 566** | **-179 000** | **-177 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **66 147** | **59 655** | **66 315** | **11 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 66 147 | 59 655 | | |

# ØVRE HEBEKK SAMEIE
# ORG.NR. 988 787 973, KUNDENR. 7668

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 11 | 211 570 | 317 355 |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 156 707 | 0 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **368 277** | **317 355** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 2 889 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 36 363 | 33 815 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 235 137 | 186 529 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 43 596 | 17 802 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 413 513 | 593 596 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **728 609** | **834 631** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 096 886** | **1 151 986** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 13 | -1 197 421 | -1 263 568 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 197 421** | **-1 263 568** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 2 271 916 | 2 340 014 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 271 916** | **2 340 014** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 400 | 6 066 |
| Leverandørgjeld | | 8 998 | 48 163 |
| Påløpte renter | | 993 | 16 138 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 5 173 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **22 391** | **75 540** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 096 886** | **1 151 986** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Nordre Follo, 08.04.2025
Styret i Øvre Hebekk Sameie

| | | |
|---|---|---|
| Simen Lie-Stenersen/s/ | Camilla Larsen Hexeberg/s/ | Charlotte S Fermin/s/ |
| Åshild Stenseth/s/ | Alf Flemming Petersen/s/ | Erlend L. Krane Bløndal/s/ |

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 946 296 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **946 296** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -1 833 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-1 833** |

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 13 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 834.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 290 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-13 290** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 287 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-9 287** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annet driftsmateriale | -10 748 |
| Snørydding | -31 689 |
| Andre fremmede tjenester | -18 338 |
| Trykksaker | -165 |
| Porto | -175 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 720 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-65 965** |

**NOTE: 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 20 829 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 148 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **20 977** |

**NOTE: 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -185 037 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-185 037** |

**NOTE: 11**
**BYGNINGER**

| | | |
|---|---|---|
| Gararasjer | | |
| Tilgang 2007 | 2 115 700 | |
| Avskrevet tidligere | -1 798 345 | |
| Avskrevet i år | -105 785 | |
| | | 211 570 |
| **SUM BYGNINGER** | | **211 570** |

**NOTE: 12**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Elbilladere | | |
| Tilgang 2024 | 176 295 | |
| Avskrevet i år | -19 588 | |
| | | 156 707 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **156 707** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-125 373** |

**NOTE: 13**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -2 580 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 239 986 | |
| Nedbetalt i år | 68 098 | |
| | | -2 271 916 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-2 271 916** |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
**Selskapsnummer:** 7668 **Selskapsnavn:** ØVRE HEBEKK SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# VEDTEKTER 2002

# VEDTEKTER FOR ØVRE HEBEKK SAMEIE

vedtatt på ordinært årsmøte 13.3.00
med tillegg §6.4 vedtatt årsmøtet 17.04.2002.

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Øvre Hebekk Sameie.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiet.
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk.

§ 2

Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet.

Medlemmene av sameiermøtet er samtlige sameiere.

§ 3

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter – sameiermøtets kompetanse

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har husstandsmedlem møte og talerett i sameiermøtet.

Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret sender ut forhåndsvarsel om årsmøte senest 5 uker før fastsatt dato for møte.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del, dvs minst 3, av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Vedtak som krever simpelt flertall på et årsmøte kan alternativt avgjøres av styret.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

- årsberetning, revidert regnskap og forslag til driftsbudsjett som følger innkallingen
- valg
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller annen valgt møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- fastsetting av vedtekter og endringer av disse,
- vesentlige eksteriørmessige endringer,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til ny bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i Esl § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 4

Styret og styrets plikter

Styret består av 6 personer valgt med en person fra hver rekke. Lederen velges særskilt for ett år. Hver rekke utpeker selv vararepresentant for sitt styremedlem. Alle plikter å motta valg til styret. Styreoppdragene går på rundgang mellom seksjonene i hver rekke, slik at hver seksjon har plikt til å sitte i styret i 2 år, hvert 8 år for rekker med 4 seksjoner og hvert 10 år for rekker med 5 seksjoner. Hver rekke velger varamann med melding til styret.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret treffer alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet i styremøter er lederens stemme utslagsgivende.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5

Disposisjons- og råderett

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Hver enkelt seksjonseier som eier en bestemt seksjon av sameiet, får alene grunnbokshjemmel for denne seksjon og herigjennom den fulle og hele disposisjonsrett med hensyn til pantsetting, salg og bortleie og annen juridisk rådighet over seksjonen.

Dersom en sameier leier ut eller selger sin seksjon m/garasje, skal han/hun påse at leietaker/kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser.

Ved salg, overdragelse og bortleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering.

Sameierne plikter å følge vedtekter, eventuelle husordensregler, sameiermøtets eller styrets bestemmelser. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 6 måneders varsel, og forlange salg av seksjonen. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

§ 6

Om bruk av hageareal, fellesareal og friareal

§ 6.1 Definisjoner av begrepene:

Hageareal - Det areal som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, jfr, arealkart.

Fellesareal - dekker det areal som ikke inngår i hageareal, og som tjener fellesfunksjoner

Friareal - er areal til avbenyttelse for boende innen boligsameiet

§ 6.2 Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett og særskilt vedlikeholdsplikt for definert hageareal, jfr. arealplan.

Fellesarealet disponeres etter avtale mellom de seksjonseiere som naturlig grenser til dette.

Disponeringen av friarealet bestemmes av boligsameiet.

En seksjons forhage strekker seg i hele seksjonens bredde ut til stikkveien.
En seksjons bakhage strekker seg 12 m ut fra grunnmuren.

For seksjonene 25D, 27E, 29D, 31E, 33D og 35D hvor dette ikke er praktisk mulig, skal den ytterste del av hagen deles diagonalt mellom de to tilstøtende seksjoner. Delingen må være slik at hver seksjon er sikret en utgang til fellesarealet på minst en meters bredde.

Disse seksjonene har i tillegg et område på rekkens kortside som beregnes mot den tilstøtende seksjon med diagonalens forlengelse.

§ 6.3 Alle bakhager skal være like store.

§ 6.4 seksjonseiere som holder husdyr plikter å påse at disse ikke er til sjenanse for beoerne i sameiet.

§ 7

Stikkveier

Parkering er ikke tillatt på stikkveiene.

Kun nødvendig kjøring, eks. syketransport, barn som sover, varetransport m.v. er tillatt.

Høyeste hastighet er 5 km/t (vanlig gangfart).

§ 8

Parkeringsplasser

Parkeringsplassene skal kun benyttes av sameiets beboere og deres besøkende til parkering av person/varebiler. Campingvogner og tilhengere som tilhører medlemmer av sameiet parkeres for kortere tid ved enden av garasjene.

Parkering skal skje slik at parkeringsplassene kan utnyttes maksimalt.

§ 9

Vedlikehold og orden

Alle arbeider, forandringer som den enkelte seksjonseier utfører i sin seksjon, må utføres lovlig slik at det ikke reduserer felles eiendomsverdi.

Det påhviler hver sameier alt indre- og ytre vedlikehold av sin seksjon. Utvendig vedlikehold som maling/beising, utskifting av dører/vinduer, skadde panelbord samt luftekanalanlegg, er den enkelte sameiers ansvar.

Gavlveggene bekostes og vedlikeholdes av samtlige sameiere i hver enkelt husrekke. Det samme gjelder for takrenner, nedløpsrør, vedlikehold av piper samt reparasjon av tak.

Eierne plikter å holde hagene i forsvarlig stand. Delegjerder, hekker må ikke forandres uten naboens samtykke. Trær, busker og planter må ikke være til urimelig sjenanse for naboer.

Skader som skyldes sviktende eller feil vedlikehold og som ikke dekkes av gjeldende forsikring, erstattes av den som er ansvarlig for skaden.

Fellesareal herunder eiendommens stikkledningsnett, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 10

Bygningsmessige arbeider etc.

Utskifting av vinduer og dører, skifting av tak/belegg, oppsetting av markiser etc. skal hver enkelt husrekke enes om, og det økonomiske og praktiske ansvar påhviler den enkelte husrekke. Dog skal endring av utvendig farge godkjennes av styret.

§ 11

Fellesutgifter/sameiernes plikter

Sameierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter.
Sameiet har felles villaforsikring og garasjeforsikring.

§ 12

Garasjer

Garasjer tilhører den enkelte sameier, og bruksretten til garasjen kan på ethvert tidspunkt selges til andre seksjonseiere. Ved salg av garasjen, utenom salg i forbindelse med seksjon, må melding gis til styret som utlyser salget til seksjonseierne. Seksjonseierne gis budfrist på to uker.

Vedlikehold av garasjeportene, utskifting av skadet panel, beising/maling, samt indre vedlikehold, besørges av den enkelte garasjeeier i den enkelte garasjerekke i fellesskap.

§ 13

Regler for garasjeanlegg, fellesareal og husordensregler

Det skal/kan utarbeides egne regler for garasjeanlegg, fellesareal og husordensregler.

Disse fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 14

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse eller andre en urimelig fordel på andres sameieres bekostning.

§ 15

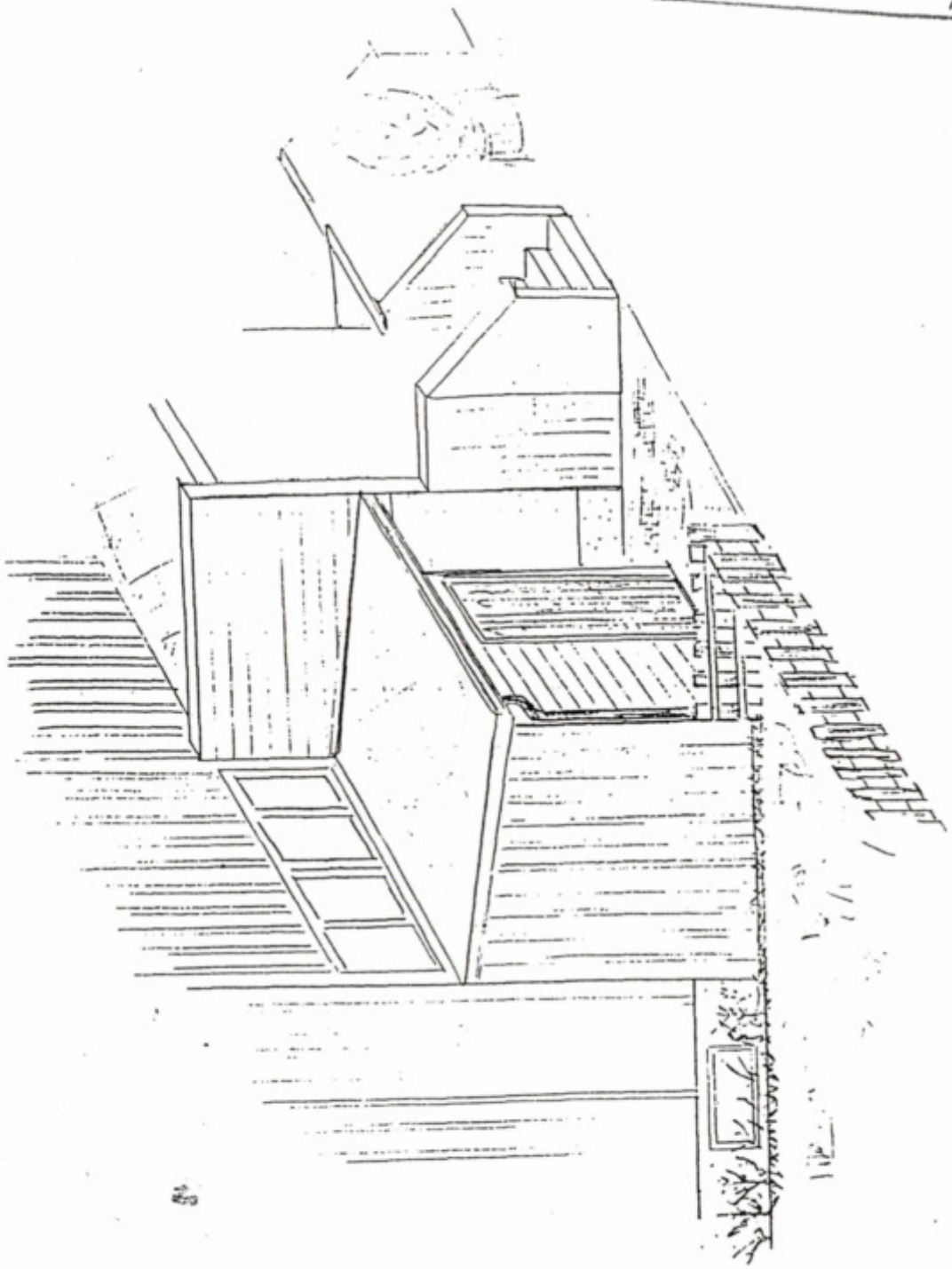
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i "Lov om eierseksjoner" av 23. mai 1997 nnr.31, med senere endringer.

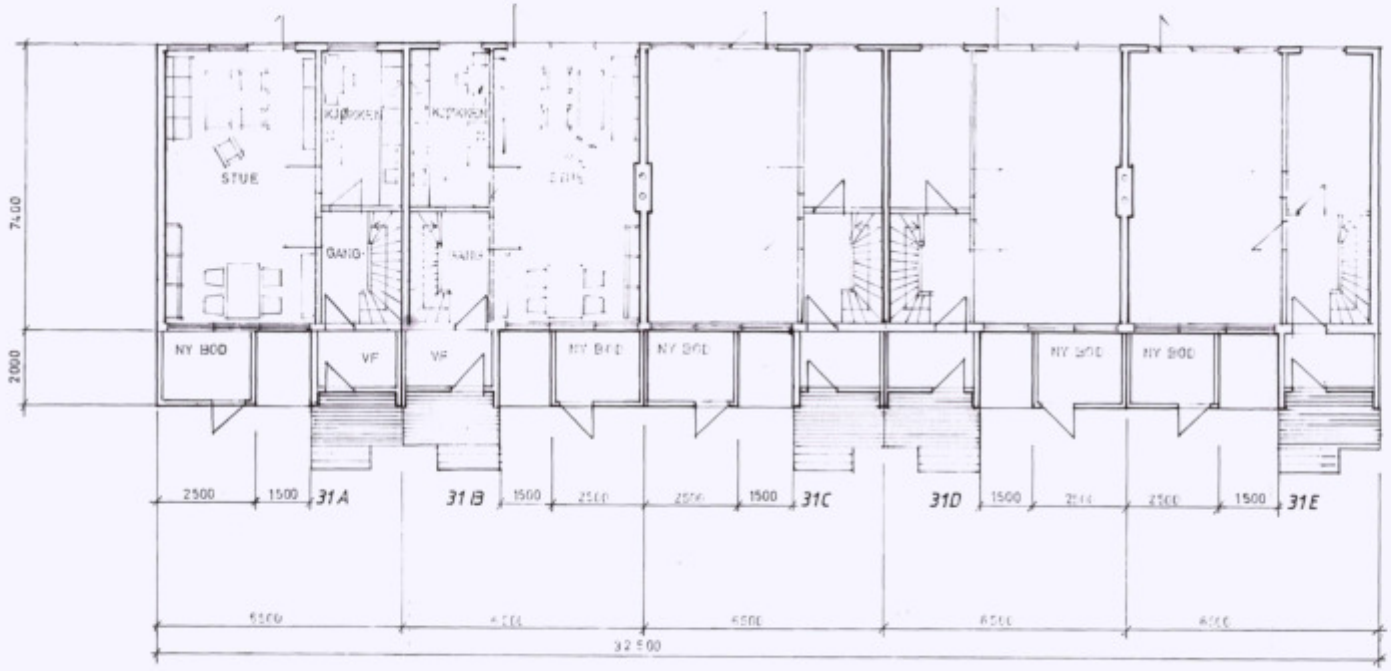
# BOD-TILBYGG

Vedlegg 1

1. forslag - fremlagt på general-
forsamling 1997

SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 12.6.98 Sak: 98/250/001
Arkivkode: 129/353
Sbh.:
Ark.:

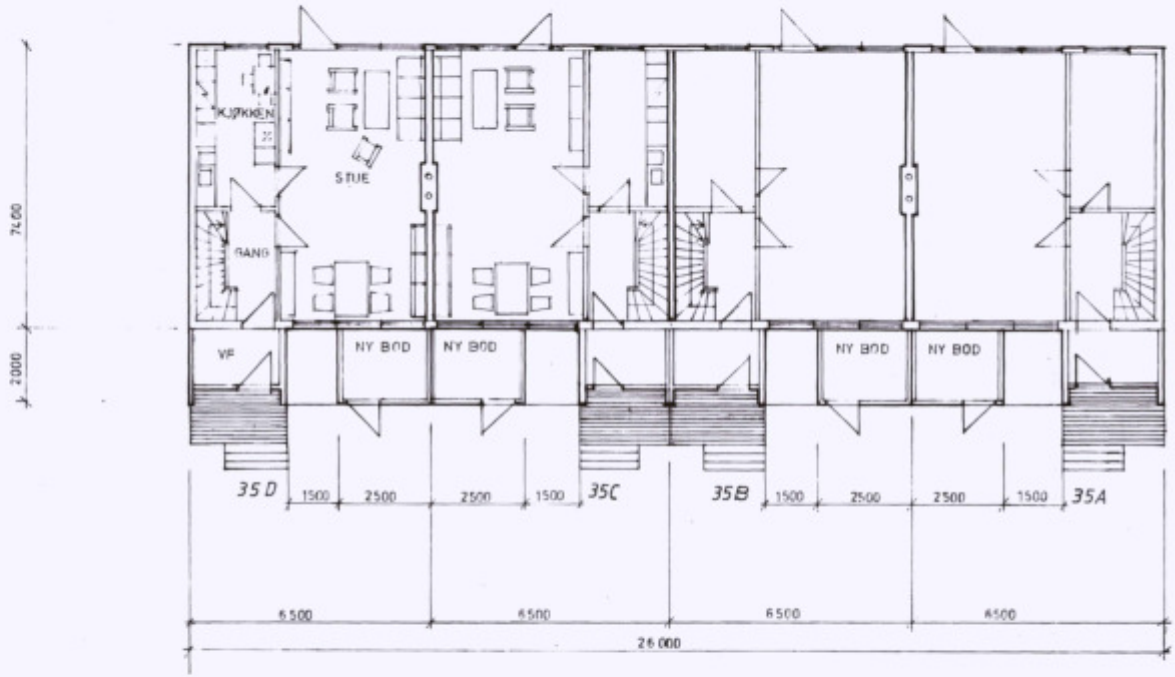





SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 17.03.99 Sak: 98/00250-005
Arkivkode: B129/353
Sign: HEGTEØ Ark.:

| | | |
|---|---|---|
| 5.3.99 | TILBYGG BODER<br>ØVRE HEBEKK SAMEIE | 1:100 |
| | PLAN 1 ETG 31A,B,C,D,E. | BYGGSERVICE AS<br>I.KARLSEN |

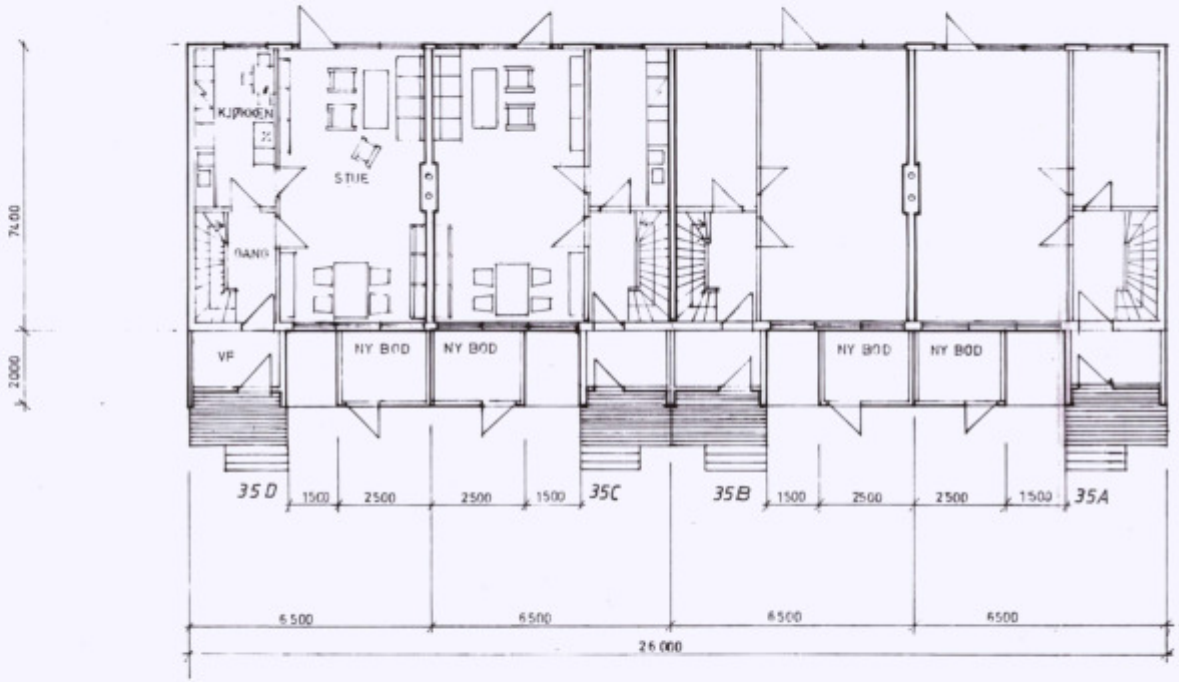
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 17.03.99 Sak: 98/00250-305
Arkivkode: B 129/353
Sign.: HECTOR Ark.:

| | | |
|---|---|---|
| 5.3.99 | TILBYGG BODER<br>ØVRE HEBEKK SAMEIE | 1:100 |
| | PLAN 1ETG 35 A.B.C.D | BYGGSERVICE A.S<br>T.KARLSEN |

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



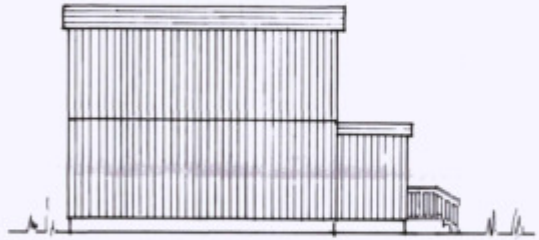

SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 170399 Sak: 98/00252-005
Arkivkode: B129/353
Sbh.: HEGTOR Ark.:

| | | |
|---|---|---|
| 5.3.99 | TILBYGG BODER<br>ØVRE HEBEKK SAMEIE | 1:100 |
| | PLAN 1ETG 35 A.B.C.D | BYGGSERVICE A.S<br>B.KARLSEN |

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



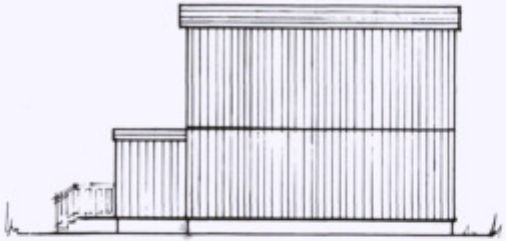
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD



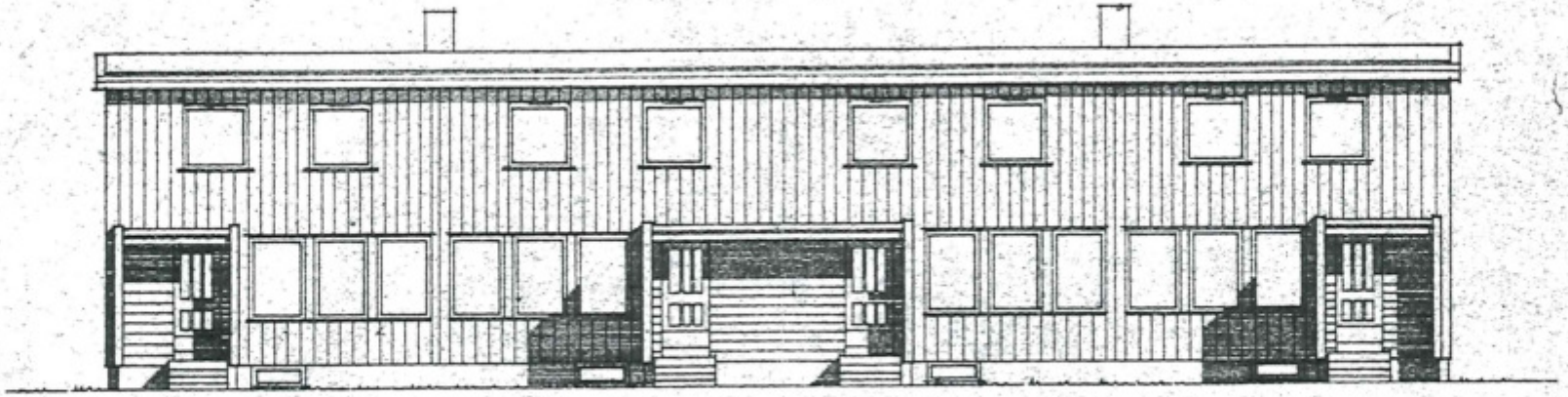
FASADE VEST

SKI KOMMUNE
Byggings- og oppmålingsetaten
Dato: 17.03.99 Sak: 98/00250-005
Arkivkode: B 129/353
Stn.: HEG 7098 Ark.:

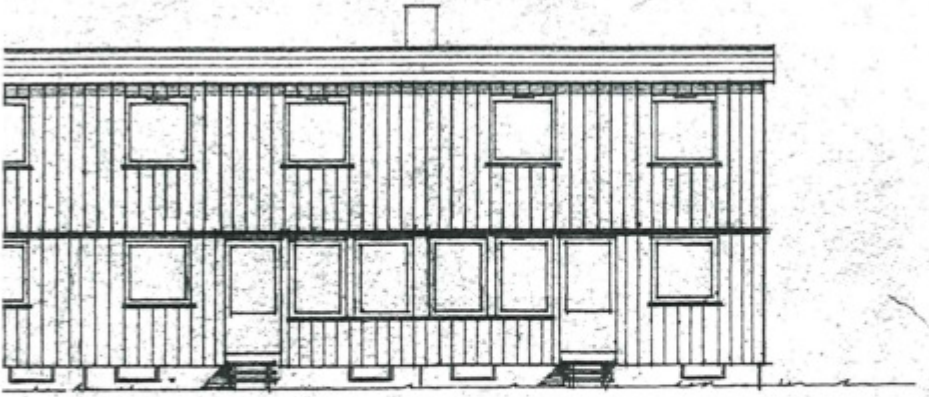
| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.3.99 | TILBYGG BODER<br>ØVRE HEBEKK SAMEIE | 1:100 | |
| | FASADER 35 A.B.C.D | BYGGSERVICE v/S<br>T. KARLSEN | |

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

# BYGGE TEGNINGER



FASADE MOT



Kjellervinduer: 30cm x 80cm.

BYGN. JOURNAL NR. 111/66.

13. NOV. 1969

SAK NR.

I MØTE

"C-80" TRADISJONELT BYGGET. (4 ENHETER).

OPPDR.GIVER

SKI BBL,

ØVRE HEBEKK, BRL.

HUS NR. 1-4-5 og 6

TEGN.TITEL

FASADER.

RETTET | DATO

MÅL: 1:100

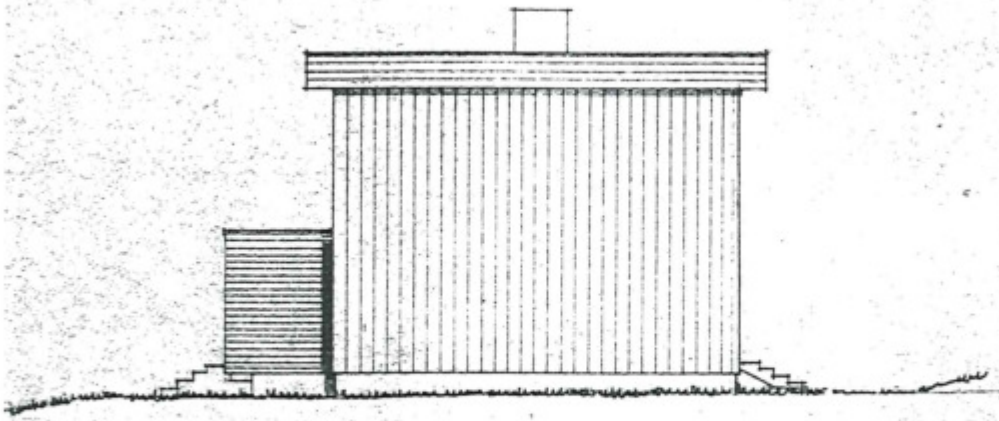
TEGNET 26/4 1966

TEGN.NR. 6453 - 2

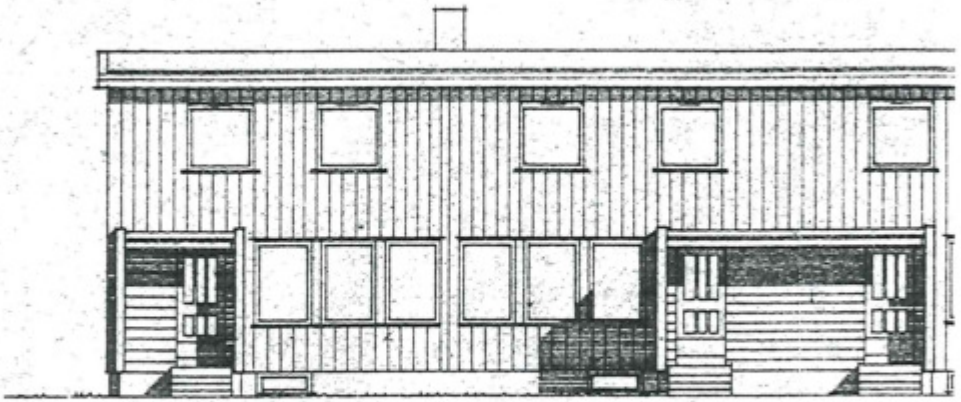
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND

ARKITEKTKONTORET

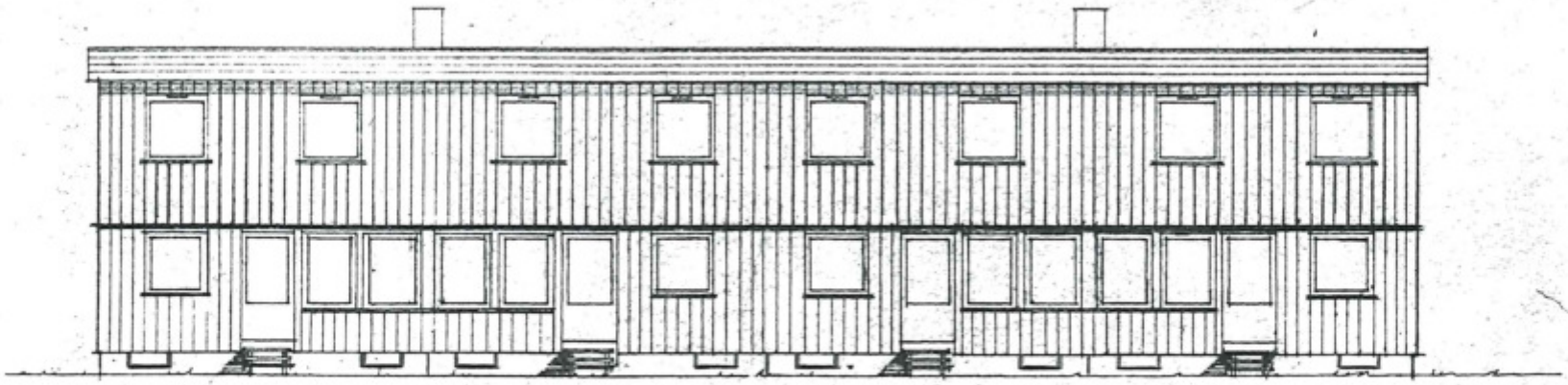
C-80 T



GAVLER.



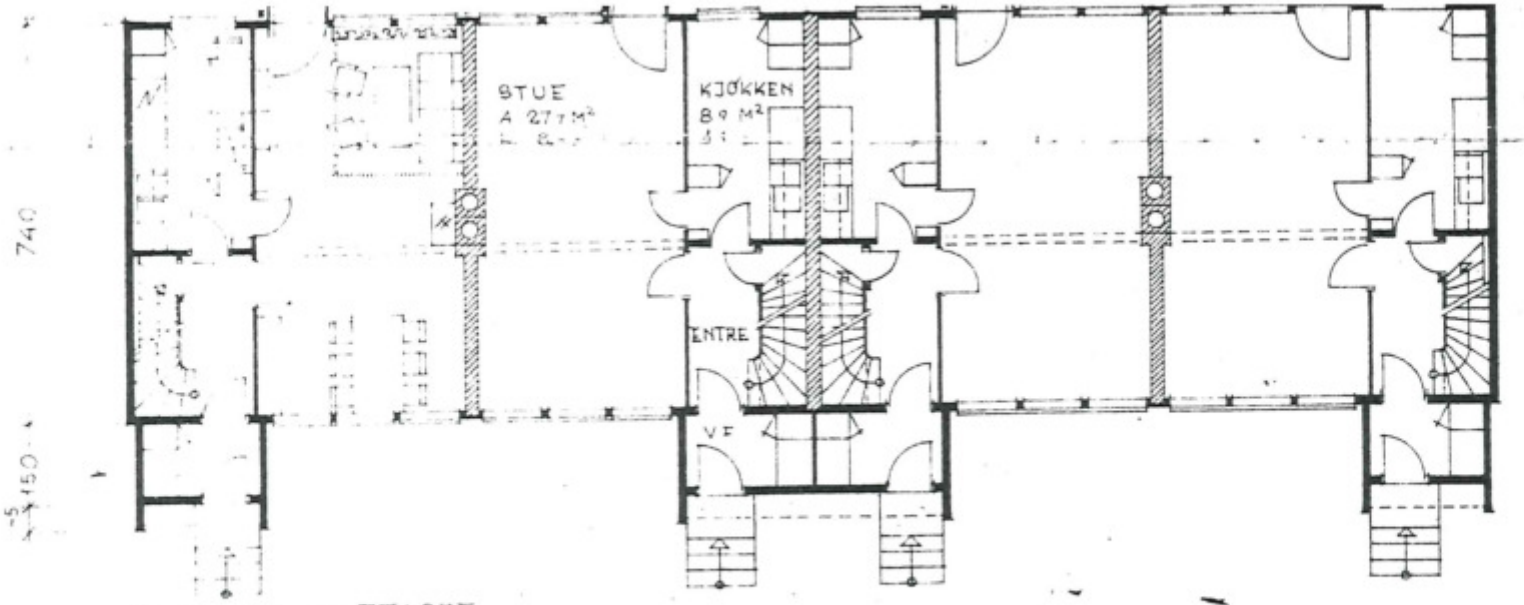
FASADE MOT



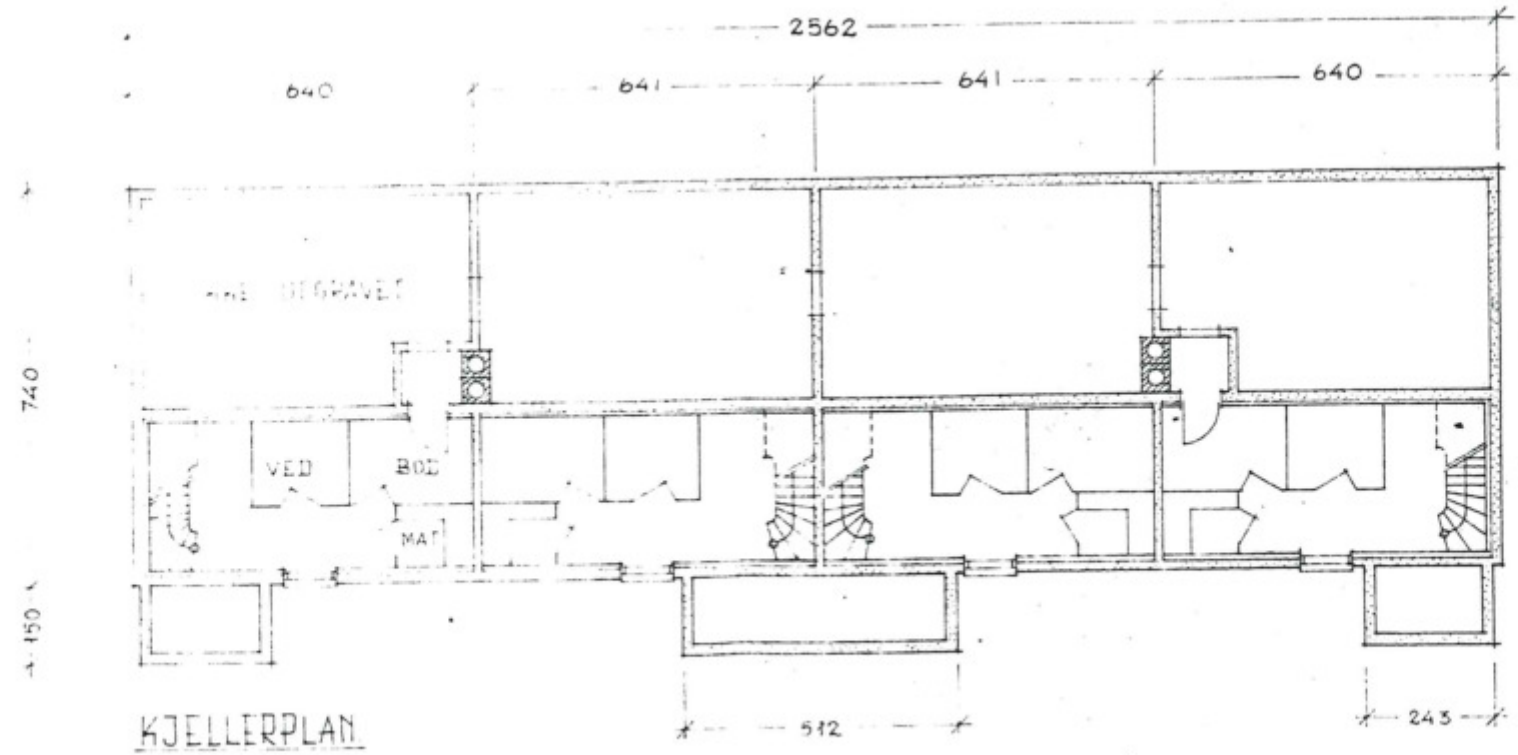
FASADE MOT

Kjellervinduer: 30cm x 80cm.

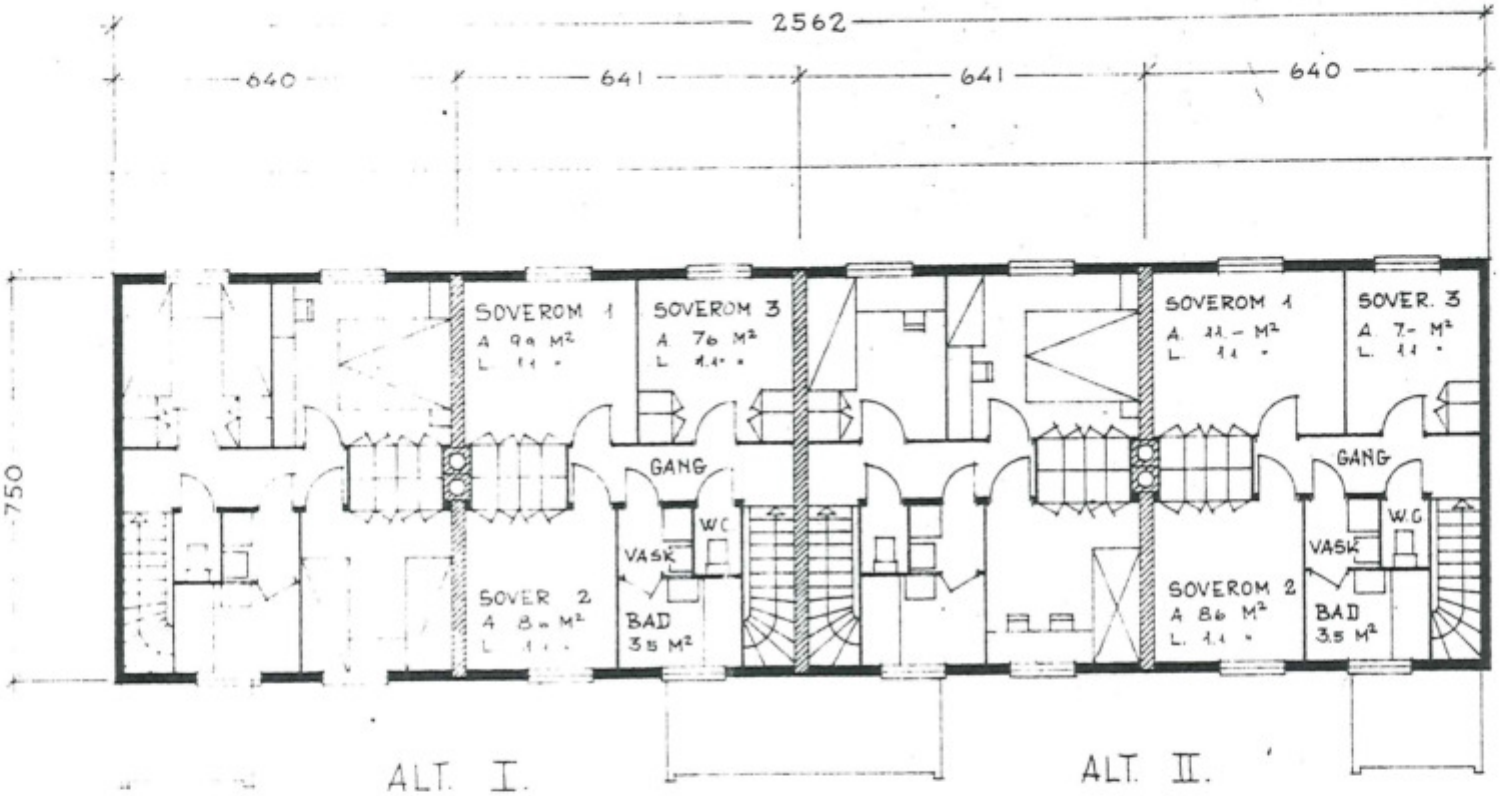
C-8C



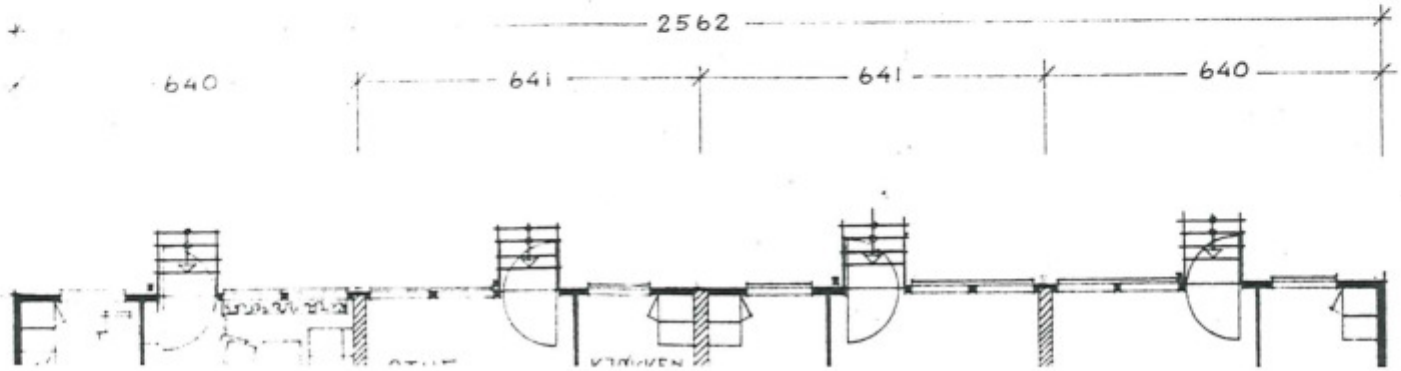

PLAN AV 1. ETASJE




KJELLERPLAN




PLAN AV 2. ETASJE.



# FERDIGATTEST

**FERDIGATTEST**
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Øvre Hebekk Borettslag,
v/Ski Boligbyggelag,
Torgvegen 2,
1400 Ski.

Dybrotun. 25-35

| Journalnr. | 111/66 |
|---|---|
| Dato, avsluttende synsforr. | 26/5-1970. |

| | |
|---|---|
| Arbeidssted | Øvre Hebekk Gnr. 129 bnr. 353 |
| Arbeidets art | Nybygg |
| Bygningens art | 2 rekkehus a 5 leiligheter<br>4 rekkehus a 4 leiligheter |
| Byggherre | Ski Boligbyggelag |
| Byggemelder | A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund |
| Ansvarshavende | Tømrerm. Kåre Thon, 1816 Skiptvedt. |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Kopi sendt ansvarshavende.

Byggeår
1968/69

Bygningssjefen i Ski

Ski den 26. mai 1970.

Bernt Stadven
bygn.sjef

Hapix
A. Skovdahl
bygn.kontr.

**Nr. 2253** Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

# KOMMUNALE GEBYRER 2024

Utskriftsdato: 19.05.2025

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 129 | **Bruksnr.** | 353 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nybrottveien 33C, 1406 SKI | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 5 040,36 kr |
| Feiing | 355,20 kr |
| Renovasjon | 3 591,00 kr |
| Vann | 3 277,22 kr |
| **Sum** | **12 263,78 kr** |

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

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Forbruk vann i fjor | 9 m3 | 34,20 kr | 1/1 | 0 % | 307,80 kr | 307,80 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 9 m3 | 41,85 kr | 1/1 | 0 % | 376,65 kr | 376,65 kr |
| Innbetalt forbruk vann i fjor | -11 m3 | 34,20 kr | 1/1 | 0 % | -376,20 kr | -376,20 kr |
| Innbetalt forbruk avløp i fjor | -11 m3 | 41,85 kr | 1/1 | 0 % | -460,35 kr | -460,35 kr |
| A konto forbruk vann i år | 10 m3 | 56,54 kr | 1/1 | 0 % | 565,38 kr | 141,34 kr |
| A konto forbruk avløp i år | 10 m3 | 42,34 kr | 1/1 | 0 % | 423,38 kr | 105,85 kr |
| Abonnement vann bolig | 1 Boenhet | 2 946,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 946,00 kr | 736,50 kr |
| Abonnement avløp bolig | 1 Boenhet | 4 689,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 689,00 kr | 1 172,25 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Helårsrenovasjon standard | 1 Stk | 3 820,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 820,00 kr | 955,00 kr |
| Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg | 1 P.Løp | 355,00 kr | 1/1 | 0 % | 354,80 kr | 88,80 kr |
| | | | | **Sum** | **12 646,46 kr** | **3 047,64 kr** |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# LEDNINGER I BAKKEN

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

Eiendom: 129/353/0/21

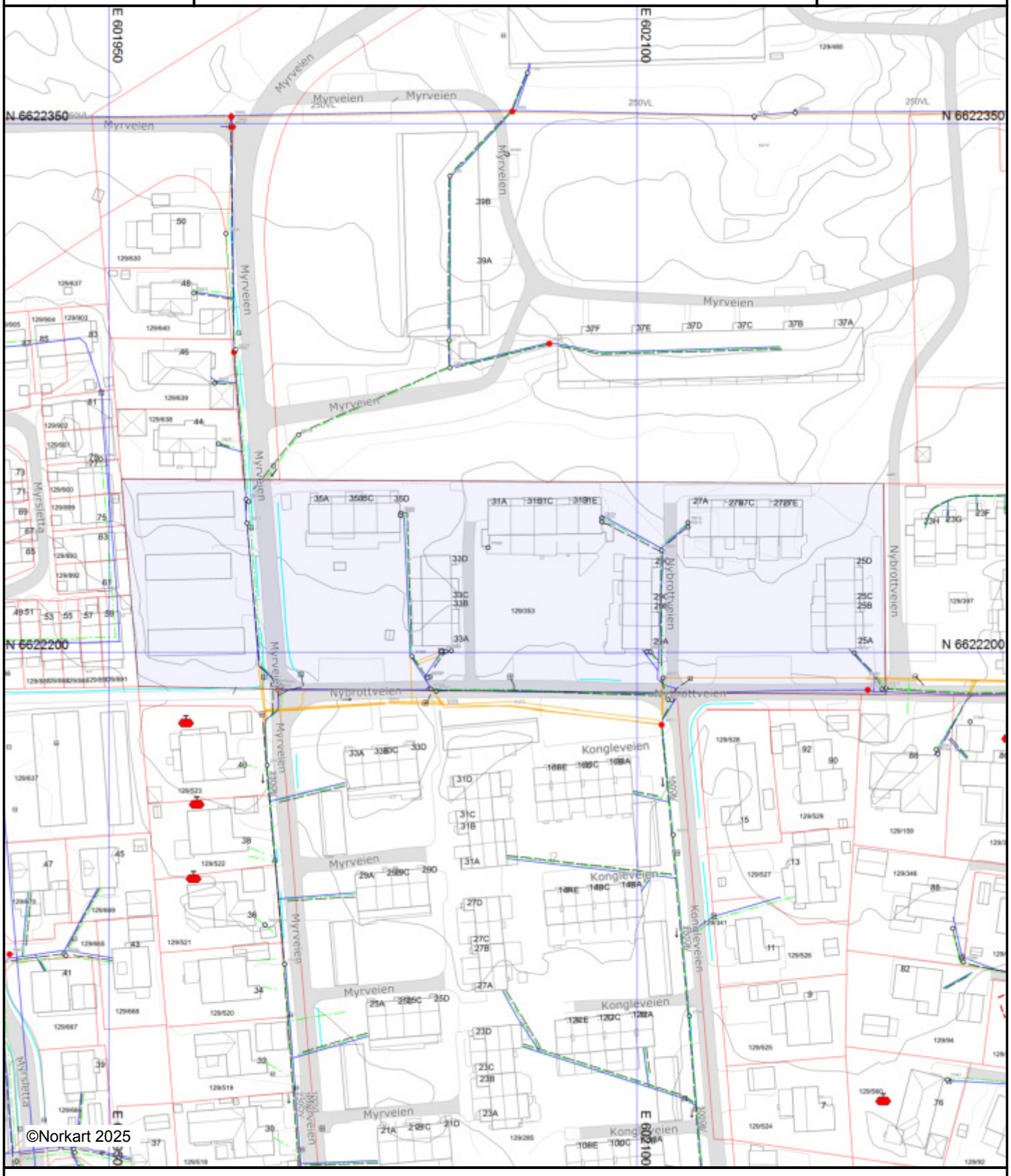
Adresse: Nybrottveien 33C

Dato: 19.05.2025

Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Innsjøer og vassdrag*

- Veggrøft åpen

*Bygninger*

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak
- 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
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Sluk
- Sluk m/sandfang
- Utviser

*Gatenavn*

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning

*Adresser*

- Adressepunkt

*Oljetank*

- Oljetank

*Eiendomsinformasjon*

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

# MATRIKKEL-
# RAPPORT

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-129/353/0/21

Norkart
Utskriftsdato: 19.05.2025 22:38

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | SEKSJON 21 | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 15.05.1979 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 1/26 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 129/353, 129/353/0/1, 129/353/0/2, 129/353/0/3, 129/353/0/4, 129/353/0/5, 129/353/0/6, 129/353/0/7, 129/353/0/8, 129/353/0/9, 129/353/0/10, 129/353/0/11, 129/353/0/12, 129/353/0/13, 129/353/0/14, 129/353/0/15, 129/353/0/16, 129/353/0/17, 129/353/0/18, 129/353/0/19, 129/353/0/20, 129/353/0/21, 129/353/0/22, 129/353/0/23, 129/353/0/24, 129/353/0/25, 129/353/0/26 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 129/353, 129/353/0/1, 129/353/0/2, 129/353/0/3, 129/353/0/4, 129/353/0/5, 129/353/0/6, 129/353/0/7, 129/353/0/8, 129/353/0/9, 129/353/0/10, 129/353/0/11, 129/353/0/12, 129/353/0/13, 129/353/0/14, 129/353/0/15, 129/353/0/16, 129/353/0/17, 129/353/0/18, 129/353/0/19, 129/353/0/20, 129/353/0/21, 129/353/0/22, 129/353/0/23, 129/353/0/24, 129/353/0/25, 129/353/0/26 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HANSEN ROLF NORMANN<br>F070955***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | NYBROTTVEIEN 33C<br>1406 1406 SKI | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Nybrottveien 33C | H0101 | 129/353/0/21 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Adresse

### Vegadresse: Nybrottveien 33 C

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1406 SKI | Kirkesogn | 02100202 SKI |
| Grunnkrets | 303 Øvre Hebekk | Tettsted | 512 Ski |
| Valgkrets | 1 Hebekk | Skolekrets | 1 Hebekk |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17864483 | | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1963 |

## *1: Bygning 17864483: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1963*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.1963 | 28.11.2003 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Nybrottveien 33C | H0101 | 129/353/0/21 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 129/353*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | FELT 3 AV HEBEKK | Beregnet areal | 12763.2 |
| Etablert dato | 11.12.1963 | Historisk oppgitt areal | 12777 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.24 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6622218.53 | 602062.62 | 0 | Ja | 12763.2 | |

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Ark. L 12/181

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 11.11.92

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05




**SKI KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN.**

## § 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
- byggeområde for boliger, blokker
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for forretninger
- offentlige trafikkområder
- fellesområde lek
- friområde lek

## § 3. FELLESBESTEMMELSER

### a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

### b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende vegbaner (jf, veglovens §§ 29,.30,.31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

### c. Atkomst

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

### d. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet 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 anbefalte retningslinjer.

### e. Bebyggelsens utforming

Bygningsrådet 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 bygningsredets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

## § 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

***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.

**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 650 m². 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. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

**a.** I området skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse slik som rekkehus, kjederus, atriumhus mv. i inntil 2 etg.

**b. Tillatt bebygd areal**
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen aller bebyggelsesplan, jfr. §5d.

**c. Byggehøyder**
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

**d. Krav til bebyggelsesplan**
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer. internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet 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 skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

**e. Tilbygg/påbygg**
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i planen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjenne tilbygg med grunnflate inntil 30m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og -form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.
Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påse at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører, ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

**f. Garasje/parkering**
Krav til parkeringsdekning og garasjeplassering er som i § 4f.

## § 6. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGBLOKKER, OMRÅDE C.

**a.** I området, skal oppføres blokkbebyggelse.

**b. Tomteutnytting**
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplan eller godkjent bebyggelsesplan, jf. § 6d.

**c. Byggehøyder**
Bebyggelsen skal oppføres 4 etasjer + underetasje + garasjeetasje.

**d. Krav til bebyggelsesplan**
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer. internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet 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 skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

**f. Garasje/ parkering**
Krav til parkeringsdekning og garasjeplassering er som i § 4f.

## § 7. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

**a.** Området skal nyttes som angitt på planen.

**b. Byggehøyder**
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 6,00 m. Maks takhøyde er 8,50 m.

**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 dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen tilsier, kan bygningsrådet akseptere at det inntil videre ikke opparbeides, flere plasser enn virksomheten har behov for. Utomhusplanen skal imidlertid vise full parkeringsdekning.

**f. Krav til utomhusplan**
Før byggemelding behandles skal det foreligge en utomhusplan for feltet eller eiendommen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.
Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som eller bevares som naturområder.

## § 8. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

**a.** Området skal nyttes til forretning. Større varehus tillates ikke oppført i planområdet.

**b. Tillatt bebygd areal**
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% jfr. byggeforskriftenes kapt.22 og NS 3940.

Dersom bebyggelsen vil ligge vesentlig under tillatt tomteutnytting, skal det ved byggemelding legges fram en utbyggingsplan som viser hvordan eiendommen senere kan utbygges opp mot sitt utbyggingspotensiale. Bygningens utforming og konstruksjon skal legge til rette for en slik senere til- eller påbygging.

**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.
Bygningsrådet 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 garasjer eller legges til rette for dette, i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 76.

**f. Krav til utomhusplan**
Før byggemelding behandles skal det foreligge en utomhusplan for feltet eller eiendommen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Plass for varelevering skal dimensjoneres for typekjøretøy LL (liten lastebil) iht. vegnormalene. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

**g. Skilt og reklame**
Oppsetting av skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. kommunal vedtekt til pbl. § 107.

**h. Utendørs lagring**
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

**§ 9. FRIOMRÅDE/FELLESOMRÅDE LEK**
Innenfor friområde/fellesområde lek er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde.
Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.
Fellesområde lek forutsettes benyttet i tråd med eksisterende privatrettslige rettigheter.

SKI REGULERINGSVESEN, den 9.09.91

# PLANRAPPORT
# NYBROTTVEIEN

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 129 | **Bruksnr.** | 353 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 21 |
| **Adresse** | Nybrottveien 33C, 1406 SKI | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023) |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 896 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320_2<br>**KPFare** Flomfare |
| | **Delareal** 12 763 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 12 763 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H110<br>**KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 2 009 $m^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H310_1 |
| **KPFare** | Ras- og skredfare |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 181 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=181) |
| **Navn** | KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 11.11.1992 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2125/181_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 29 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** 11 354 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 1 380 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 61 $m^2$<br>**Formål** Frisiktsone |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

# SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

ARKIVKOPI
Reg.nr.

# SKI KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Øvre Hebekk Sameie v/Willy Nøstvedt
Nybrottvegen 35 A,

1406 HEBEKK

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 129/353 - L42 Jnr.: 98/00250 - 009610/99 | Dato: 07.05.99

**SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID**
i h.t. plan- og bygningslovens § 86,a

Det foreligger melding mottatt her 12.06.98., om oppføring av bodtilbygg til rekkehusleiligheter i Nybrottvegen 25, 27, 29, 31, 33 og 35, Ski.
Tilbygget ved hvert inngangsparti har BYA på ca. 8 $m^2$.

Til meldingen er det vedlagt kvittering for varsling av berørte naboer.
Det foreligger vedtak om tiltaket fra Øvre hebekk Sameie 3.04.98.

**Det bemerkes:**

Reguleringsforhold.
Saken er forelagt for reguleringssjefen som i henhold til delegert fullmakt ved kommunestyrets vedtak av 25.02.87 og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 finner å kunne gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene slik at tilbyggene kan oppføres som omsøkt.

Brann
Rekkehuset ansees bli klassifisert til følgende:
1. I h.t. Tek § 7.22.1 - Risikoklasse 4.
2. I h.t. Tek § 7.22.2 - Bygningsbrannklasse 1.
3. I h.t. VTek § 7.23.1 og 7.24.3 - Krav til branncellebegrensende konstruksjoner i vegg og tak: REI 30.
4. Det er forøvrig anvist tiltak mot brannspredning i VTEK § 7.24. fig.14. m.h.p. i tak/yttervegg, VTEK § 7.24. fig.16. m.h.p. takutstikk, VTEK § 7.24. tab.4. m.h.p. vindu.

Vi anbefaler at det tas kontakt med fagfolk for å få utført konstruksjonene i h.t. til brannkravene.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

Postadresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 SKI
Giro: 0804 5348602 5179 05 50025
Telefon: 64 87 87 00
Telefaks: 64 87 85 59

**KONKLUSJON**

**Bygningssjefen har i henhold til plan- og bygningslovens § 86a ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:**

1. Det forutsettes at tilbyggene bygges i h.t. forskriftenes krav m.h.p brann.
2. Gravemelding må innsendes med påtegning fra tiltakshaver, elverket, Telenor og kabel-tv-selskap.
3. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med vedtekter og forskrifter.
4. Behandlingsgebyret på kr. 1.000,- må innbetales til Ski kommunekasse innen 14 dager etter dette brevs dato.
5. Tiltakshaver må selv sørge for å gi beskjed til bygningsetaten når byggearbeidene skal settes i gang og når de er fullført.
6. Arbeidet må igangsettes innen 3 år. Arbeid må ikke innstilles i mer enn 2 år.

Vedlagt følger skjema for egenmelding.

Tilbyggene har fått bygningsnummer:
Nybrotttvegen 35 - 148839476-01 - 4 tilbygg.
Nybrotttvegen 33 - 148839484-01 - 4 tilbygg.
Nybrotttvegen 31 - 148839514-01 - 5 tilbygg.
Nybrotttvegen 29 - 148839492-01 - 4 tilbygg.
Nybrotttvegen 27 - 148839522-01 - 5 tilbygg.
Nybrotttvegen 25 - 148839506-01 - 4 tilbygg.
Hvert av tilbyggenes bruksareal av tilleggsdel er beregnet til 9 $m^2$.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Tor Hegle
avdelingsleder

Kopi:
Oppm.vesenet
Avgiftskontoret

Vedlegg:
Skjema for egenmelding

# REGULERINGS-PLANKART

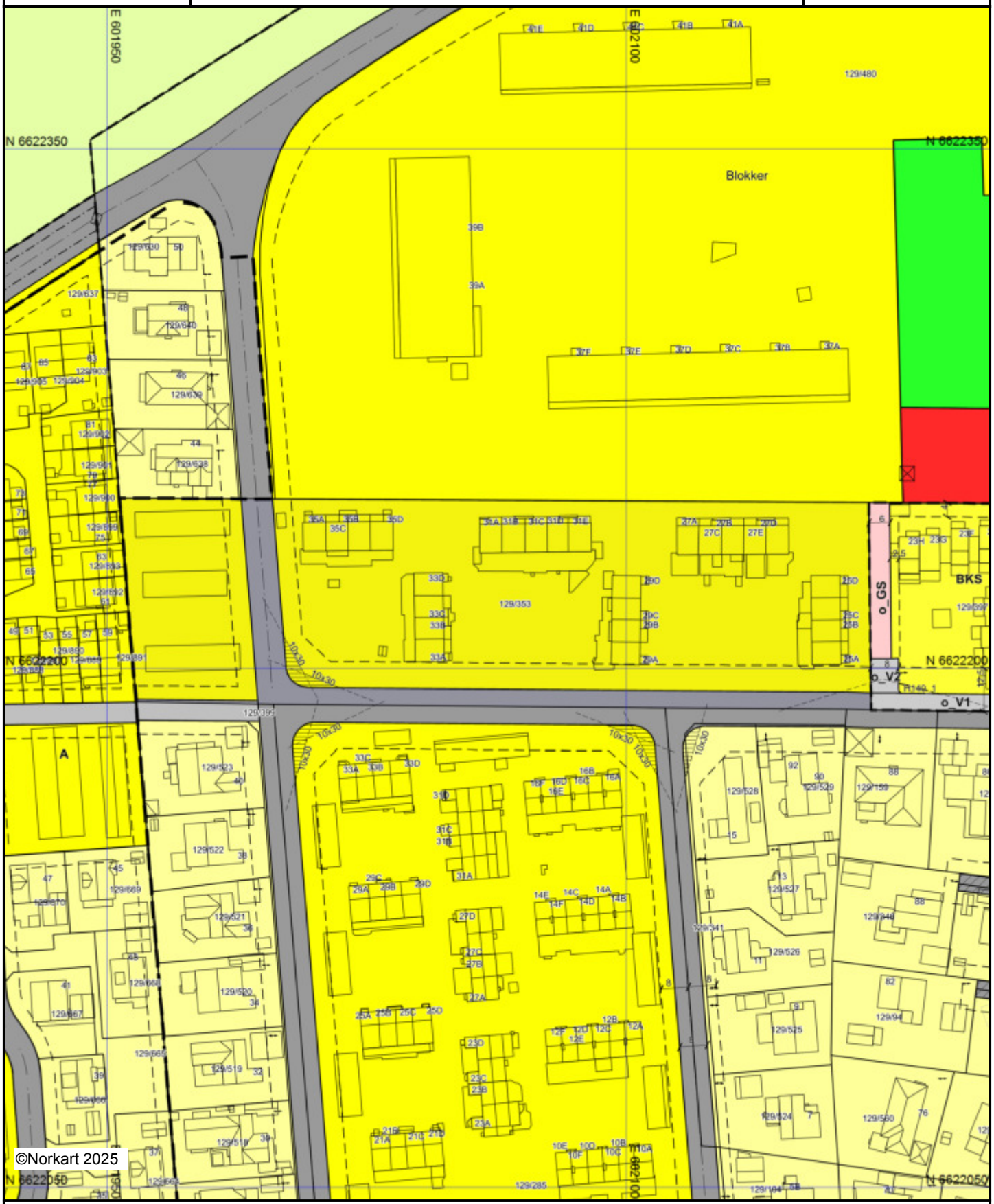
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 129/353/0/21
Adresse: Nybrottveien 33C
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Sikringsone - Frisikt

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

# 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**:
Nybrottveien 33C
Gnr. 129 Bnr. 353 Snr. 21 i Nordre Follo kommune

**Oppdragsnummer:**
309-25-0153


**Meglerforetak:** Frontline Follo AS

**Saksbehandler:** Øyvind Frogner

**Telefon / Mobil:** 64 94 20 10 / 91 35 86 46

**E-post:** oyvind.frogner@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