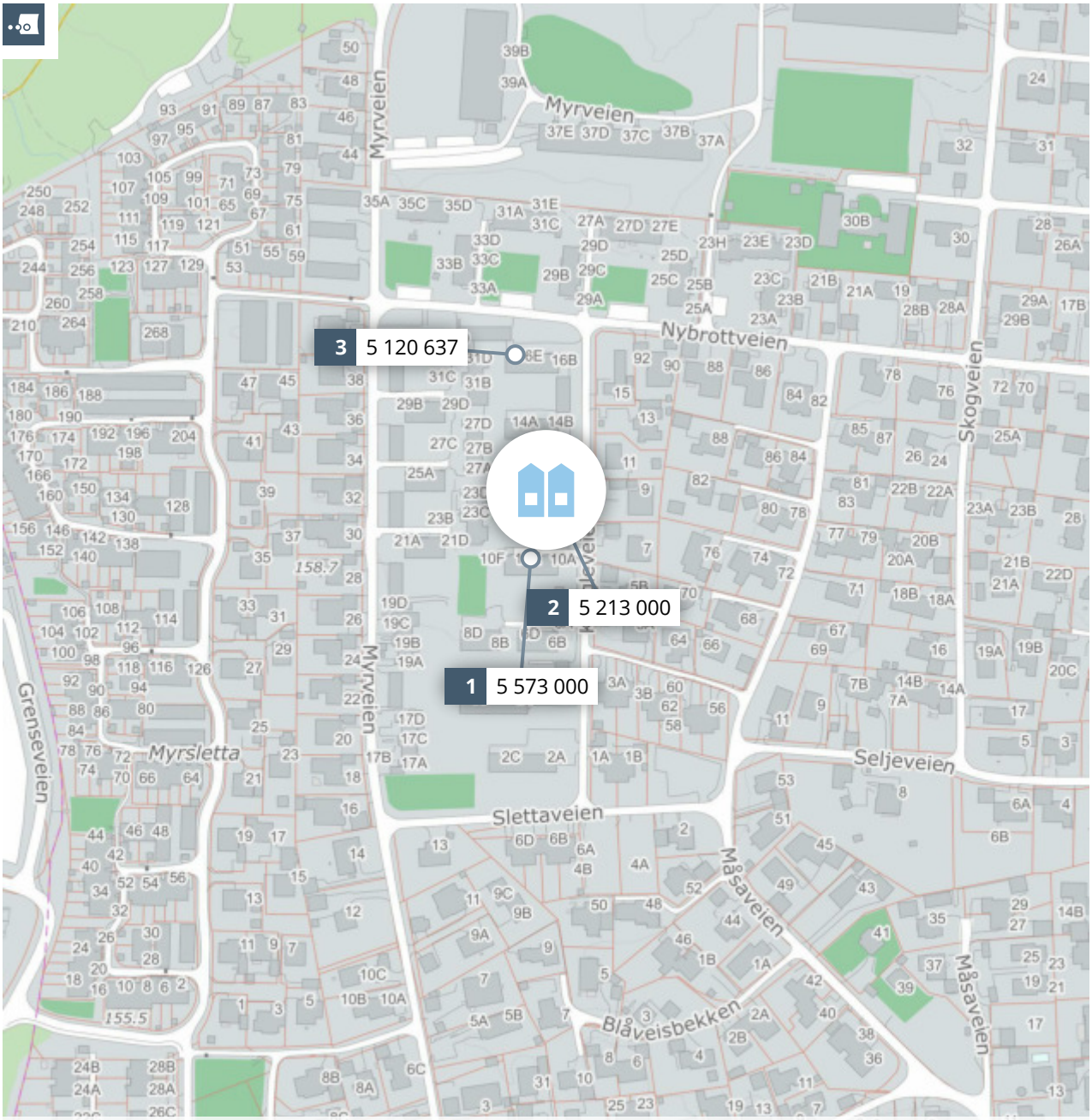
KONGLEVEIEN 12B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
EgenerklÆring_
Energiattest
Servitutter
Opplysninger foretningsfører
Husordensregler
Vedtekter
Årsberetning
Protokoll årsmøte
Ferdigattest
Byggtegninger
Kommunale Gebyr
Reguleringsplaner
Reguleringsplan
Reguleringsplankart
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KONGLEVEIEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.09.2025

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: Henrik NicolayBorchgrevink.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kongleveien 12 B, 1406 SKI

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1960

GNR 129 BNR 285 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øvre Hebekk

Verdivurdert til

3 500 000

20 000	3 520 000	32 897
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	18 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt					31,3 daa	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	1 816
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongleveien 10 C 107 m² 1964 31,3 daa 4 sov				13.05.2024	5 100 000	**5 560 000**	13 000	5 573 000	**52 084**
2	Kongleveien 12 A 105 m² 1960 31,3 daa 3 sov				25.03.2024	4 990 000	**5 200 000**	13 000	5 213 000	**49 648**
3	Kongleveien 16 E 106 m² 1960 31,3 daa 2 sov				04.03.2025	5 150 000	**5 110 000**	10 637	5 120 637	**48 308**

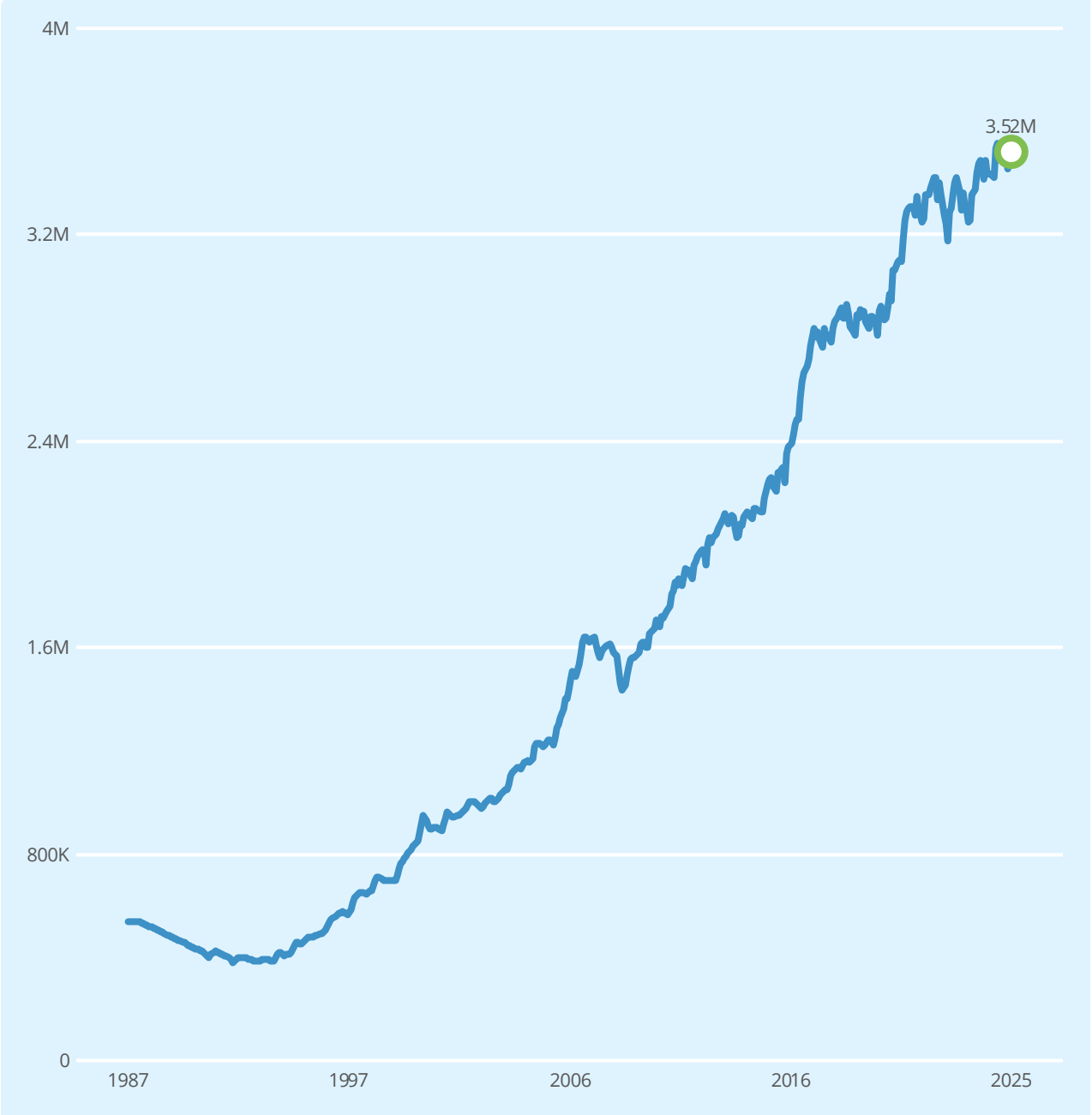
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

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

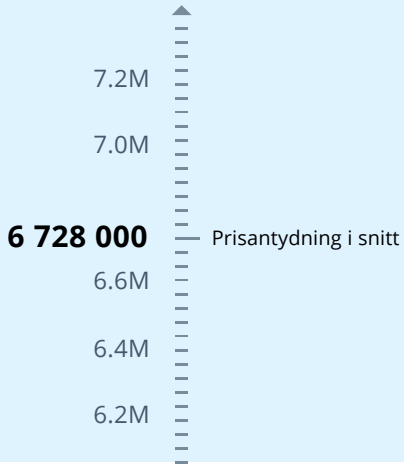
1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.06.1988		02.06.1988	-	58 751	-	58 751	2

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

Rekkehus til salgs i 1406 SKI nå

6
rekkehus til salgs

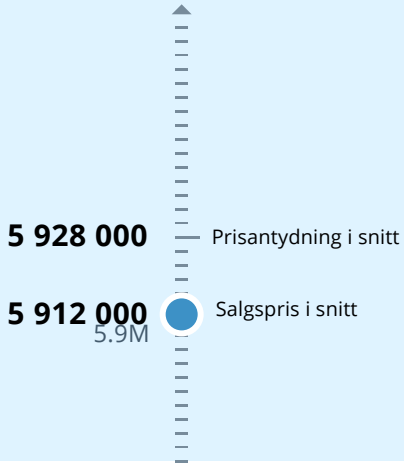


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Rekkehus solgt i 1406 SKI siste 6 mnd

16
rekkehus solgt

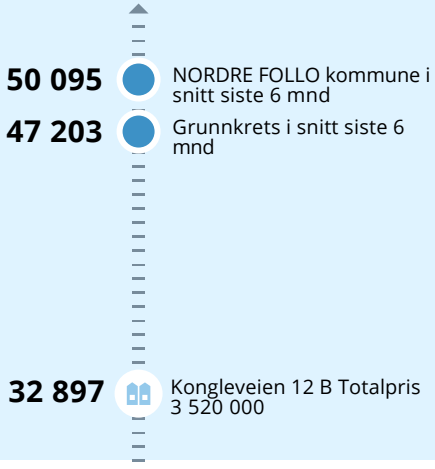


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Kongleveien 12 B 1406 SKI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1960
BRA: 125 m^2
BRA-i: 107 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	16	4	1

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30142

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

TG3 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 30-60år. Drenering er delvis synlig ved husets inngangsparti men kontrollen er begrenset. Det registreres ikke bruk av kantlist mot dreneringen. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp ser ut til å ha kontrollert utkast felles med naboer i rekke. Dette punktet må ses i sammenheng med med "rom under terreng" i denne rapporten. Det er synlige betongvegger i underetasjen. Måling med fuktindikator viser fukt på yttervegg og på gulv. Dett måles nederst i overgang/gulv vegg. Synlig fuktmerker/saltutslag avdekket nederst i overgang gulv/vegg av visuelle observasjoner.

Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll av fagkyndig må utføres for å klarlegge dreneringen før man velger utbedringsmåte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres stedvis fuktskjolder/mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres stedvis fukt. Påvist fukt kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til ytterligere undersøkelser for å få kartlagt årsak/omfanget. Vurdering og kartlegging av drenering anbefales i denne sammenheng. Kostnadsestimat er kun for vurdering og eventuell opptørking. Andre kostander utover estimat kan påløpe etter kartlegging og vurdering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak

En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnadsestimat er tiltenkt for kontrollen, tetting av åpninger og enkle grep for istandsetting. Andre kostnader kan påløpe etter vurdering og kartlegging.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Teknisk rom/vaskerom i kjeller

Oppsummering

Rommet har ingen tettesjikt og er uegnet til bruken. På deler av vegger og himling registreres det grå sementplater som antas å være asbestholdige plater. Ved sanering og fjerning anbefales informasjon fra arbeidstilsynets hjemmeside angående regelverk og eventuell metode.

Anbefalte tiltak

Rommet er ikke egnet til bruken. Rommet bør oppgraderes i sin helhet. Ved sanering anbefales informasjon fra arbeidstilsynet angående regelverk og metode for fjerning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres noen riss/ sprekker i grunnmuren og betongplate innvendig. Påvist område i grunnmur er antatt påforet/limt siporexblokk med puss.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres fall i konstruksjonen, vekk fra bygningskroppen. Trapp fra stuen ned til terrassen mangler rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Rekkverk bør monteres

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Innerdører og balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes da de er gamle og værslitte. Innerdører og balkongdør bør justeres og smøres.

Taktekking

Oppsummering

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Takstmann registrerer nyere taktekking likt over hele rekkehusrekka og det antas at oppgradering er utført i senere tid på en organisert måte. Observasjoner fra bakken antyder til at tekking er i god stand. Det registreres dog noe rust/malingsflassing av beslag for pipe.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger rundt pipe anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2 - lokalt avvik 10-20mm / TG2 - totalt avvik 15-30mm.
Etasjeskiller målt for retningsavvik med laser i stue/kjøkken og soverom i 1 etg og 2 rom i 2 etg. Kjellergulv målt for retningsavvik med laser i 2 boder. Målte verdier er innenfor TG2 krav. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom.
Takstmann registrerer noe knirk og trinnlyd under befaring.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 1 side synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Det er ved visuell kontroll ingenting som tilsier at pipe er kledd inn i etterkant. Antagelig er denne løsningen fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Funkjsonstest viser god sug i kanalen. Det registreres avtrekkskanal ut mot det fri. Denne er ikke isolert og kan være fare for kondens. Det er usikker tetting rundt overgangen og mot diffusjonssperre.

Anbefalte tiltak avtrekk

Sjekk og kontroll i tetting mot diffusjonssperre. Anbefales å isolere kanalen eller ny isolert kanal.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige synlige avløpsrør under benkeskap og servant bad er antatt oppgradert etter byggeår. Årstall ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Skjult avløpsanlegg er antatt fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. TG2 på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige synlige vannrør av for det meste av kobberledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. TG2 settes pga mangel av dokumentasjon av diverse oppgraderinger samt deler av vannanlegg har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 1 etg

Oppsummering av overflater

Dør er plassert i våtsone. Det registreres løse skjøter i plater/ belegg / tapet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv. Midlertidig fuging/skjøting av belegg og plater anbefales inntil en eventuell oppgradering av baderom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør/ gulv. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv. Midlertidig fuging/skjøting av belegg og plater anbefales inntil en eventuell oppgradering av baderom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er noe fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser, men det registrers generell elde og slitasje på overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet. Luke observert over trappeløp, men av hensyn til sikkerhet er ikke bygningdelen undersøkt.

Anbefalte tiltak

Sikker adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2025

Rapportdato
4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Øverøyen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti**
Firma: **BYMICO AS**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

Telefon: **93025344**
Epost: **post@bymico.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Kongleveien 12 B, 1406 Ski**

Kommunenr:	3207	Gårdsnr:	129	Bruksnr:	285	Festenr:	
Seksjonsnr:	52	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1960**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

REKKEHUS FRA 1978

GENERELT
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og komprimerte masser. Grunnmur/såle i støpt betong. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger og skillevegger dels betong og dels av bindingsverk. Saltakkonstruksjon tekket med takplater.

UTEOMRÅDER
Asfaltert adkomstvei/gangvei og gruslagt inngangsparti

UTVENDIG
Bygningen har fasader med dels stående og dels liggende trekledning. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør av tre.

INNVENDIG
Overflate gulv består av en tre stavs laminat i 1 etasje, betonggulv i kjeller og parkett i 2 etasje. Vegger består av malte plater, tapet og trepanel. Himling består av dels takess og dels sparklede og malte plater samt trepanel.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat. Vaskekum nedfelt i benkeplate. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske installasjoner er for det meste fra byggeår, noe oppgradert i senere tid. Utskiftninger og oppgradering er antatt utført i forbindelse med modernisering av kjøkken og bad. Vannledninger av kobberledninger.. Avløpsrør av plast, synlig i kjøkkenskap og servant. Automatsikringer i sikringsskap, hovedsakelig nyere sikringer antatt utført i forbindelse med modernisering utført etter byggeår. Nyere varmtvannsbereder på vaskerom.

OPPVARMING
Oppvarming fra varmekabel på bad og elektriske panelovner.

PARKERING
Ekstern garasje i felles frittstående garasjeanlegg. Det er installert elektrisk leddport
Garasjen måles til ca 18m2

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Kongleveien 12B

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	36	0	0	28
2. etasje	36	36	0	0	0
Kjeller	35	35	0	0	0
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	**125**	**107**	**18**	**0**	**28**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	37	0	Entre, gang, soverom, bad, stue/kjøkken	
2. etasje	37	37	0	Stue, soverom	
Kjeller	35	0	35		Uinnredet kjellerarealer/boder
Garasje	18	0	18		Ekstern garasje
Totalt m²	**127**	**74**	**53**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bygning/rom/areal 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 bygning/rom/areal er lovlig bygd. Takstmann registrerer diverse nedsenket tak/skråtak i boligen.
Høyde i kjeller målt til ca 2.09m. Bad 1 etg ca 2,28m og ellers i boligen ca 2,38m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering **TG-3**

TG3 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 30-60år. Drenering er delvis synlig ved husets inngangsparti men kontrollen er begrenset. Det registreres ikke bruk av kantlist mot dreneringen. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp ser ut til å ha kontrollert utkast felles med naboer i rekke. Dette punktet må ses i sammenheng med med "rom under terreng" i denne rapporten. Det er synlige betongvegger i underetasjen. Måling med fuktindikator viser fukt på yttervegg og på gulv. Dett måles nederst i overgang/gulv vegg. Synlig fuktmerker/saltutslag avdekket nederst i overgang gulv/vegg av visuelle observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll av fagkyndig må utføres for å klarlegge dreneringen før man velger utbedringsmåte.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres noen riss/ sprekker i grunnmuren og betongplate innvendig. Påvist område i grunnmur er antatt påforet/limt siporexblokk med puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.



6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjelleren er delvis innredet med boder og teknisk/vaskerom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det registreres stedvis fuktskjolder/mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres stedvis fukt. Påvist fukt kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til ytterligere undersøkelser for å få kartlagt årsak/omfanget. Vurdering og kartlegging av drenering anbefales i denne sammenheng. Kostnadsestimat er kun for vurdering og eventuell opptørking. Andre kostander utover estimat kan påløpe etter kartlegging og vurdering.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en markterrasse/platting med trapp i impregnert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Takstmann registrerer terrasseoppbygging likt over hele rekkehusrekka og det antas at oppgradering er utført i senere tid på en organisert måte.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres fall i konstruksjonen, vekk fra bygningskroppen. Trapp fra stuen ned til terrassen mangler rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Rekkverk bør monteres

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass. Ytterdør i tre. Innerdører antas å være lette formdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Takstmann registrerer nyere ytterdører likt over hele rekkehusrekka og det antas at oppgradering er utført i senere tid på en organisert måte.

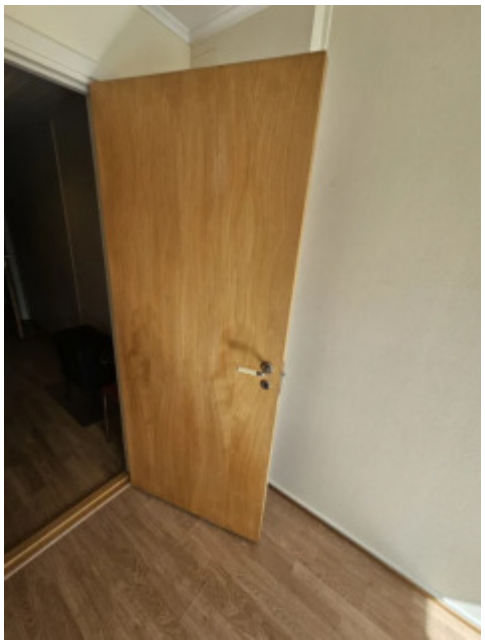
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Innerdører og balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer må påregnes da de er gamle og værslitte. Innerdører og balkongdør bør justeres og smøres.





6.6 Yttervegger



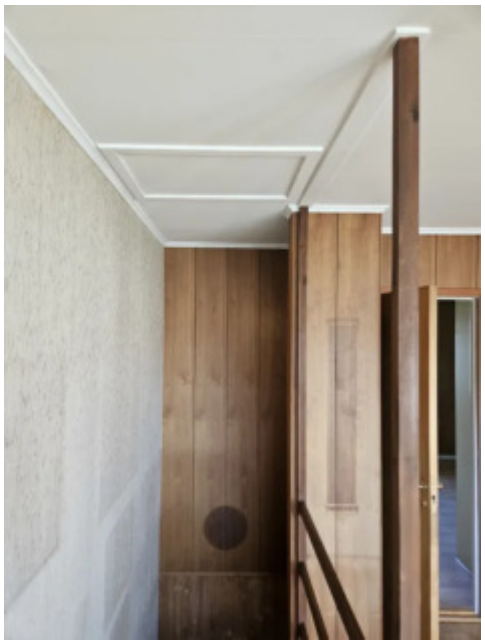
Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Det er dels stående dels liggende kledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Takstmann registrerer nyere fasade likt over hele rekkehusrekka og det antas at oppgradering er utført i senere tid på en organisert måte.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

TG1 settes på bakgrunn av helhetsvurdering av bygningsdelen. Det bemerkes dog noe noen bord med småsprekker.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Det er ingen adkomst til loftet. Luke observert over trappeløp, men av hensyn til sikkerhet er ikke bygningdelen undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikker adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Takstmann registrerer nyere taktekking og renner likt over hele rekkehusrekka og det antas at oppgradering er utført i senere tid på en organisert måte.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Renner og nedløp visuelt undersøkt. Viser ingen tegn til svekkelser eller skader.



6.9 Takkonstruksjon

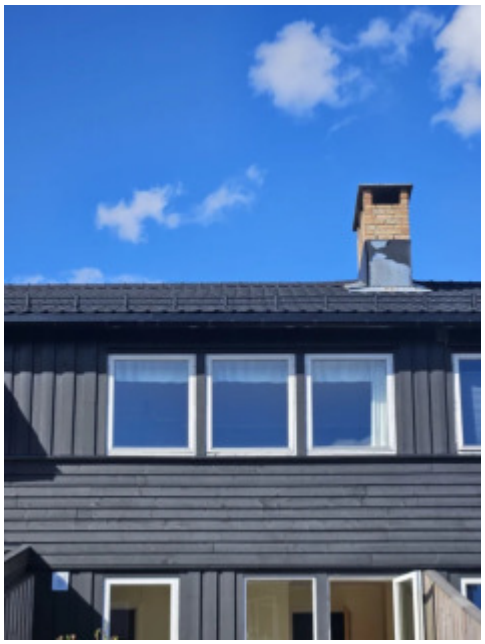


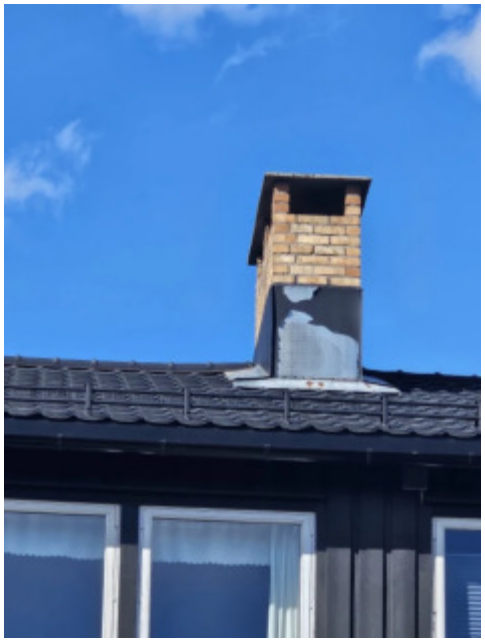
Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

Det registreres ingen avvik av observasjoner fra bakken.. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

6.10 Taktekking





Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Takstmann registrerer nyere ytterdører likt over hele rekkehusrekka og det antas at oppgradering er utført i senere tid på en organisert måte.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Takstmann registrerer nyere taktekking likt over hele rekkehusrekka og det antas at oppgradering er utført i senere tid på en organisert måte. Observasjoner fra bakken antyder til at tekking er i god stand. Det registreres dog noe rust/malingsflassing av beslag for pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger rundt pipe anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.11 Utstyr på tak



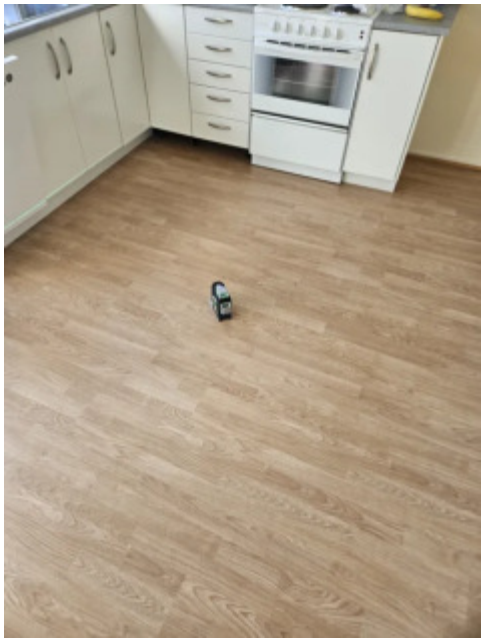
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Av utstyr på tak observeres snøfanger og takstige. ingen avvik registreres ved visuell kontroll fra bakken

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

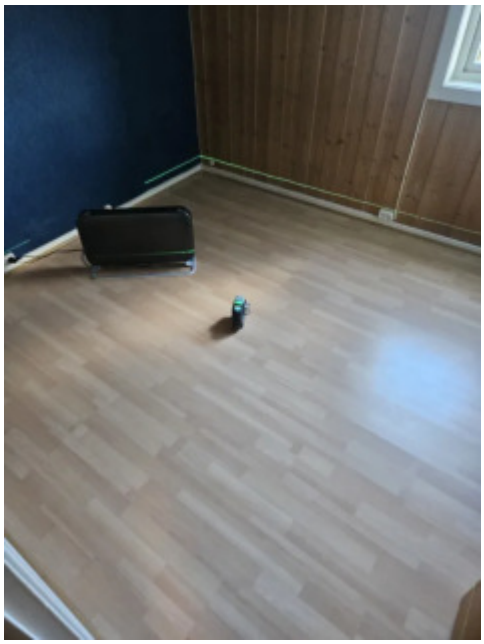
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG2 - lokalt avvik 10-20mm / TG2 - totalt avvik 15-30mm.
Etasjeskiller målt for retningsavvik med laser i stue/kjøkken og soverom i 1 etg og 2 rom i 2 etg.
Kjellergulv målt for retningsavvik med laser i 2 boder. Målte verdier er innenfor TG2 krav. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom.
Takstmann registrerer noe knirk og trinnlyd under befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.



6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa har kun 1 side synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Det er ved visuell kontroll ingenting som tilsier at pipe er kledd inn i etterkant. Antagelig er denne løsningen fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken







Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning av ukjent alder vurderes til normal bruksslitasje. Kjøkkenet er ikke utstyrt med lekkasjesikring eller komfyrvakt. Det anbefales installert lekkasjesikring og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Funkjsonstest viser god sug i kanalen. Det registreres avtrekkskanal ut mot det fri. Denne er ikke isolert og kan være fare for kondens. Det er usikker tetting rundt overgangen og mot diffusjonssperre.

Anbefalte tiltak avtrekk

Sjekk og kontroll i tetting mot diffusjonssperre. Anbefales å isolere kanalen eller ny isolert kanal.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er framlagt byggetegninger og de samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er framlagt ferdigattest datert 17.10.1963	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.16 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en dels lukket dels åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	





6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast

Det registreres avløpsrør av plast synlig under benkeskap, servant våtrom og sluk.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi.
Noe arbeider er antatt utført i forbindelse med oppgraderinger utført på kjøkken og bad 1 etg.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei



Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige synlige avløpsrør under benkeskap og servant bad er antatt oppgradert etter byggeår. Årstall ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Skjult avløpsanlegg er antatt fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. TG2 på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger





Type anlegg	Kobber

Det registreres hovedsaklig vannledninger i kobberrør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi.
Noe arbeider er antatt utført i forbindelse med oppgraderinger utført på kjøkken og bad 1 etg.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Innvendige synlige vannrør av for det meste av kobberledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. TG2 settes pga mangel av dokumentasjon av diverse oppgraderinger samt deler av vannanlegg har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter.



6.19 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi.
Noe arbeider er antatt utført i forbindelse med oppgraderinger utført på kjøkken og bad 1 etg.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det er ikke forelagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnadsestimat er tiltenkt for kontrollen, tetting av åpninger og enkle grep for istandsetting. Andre kostnader kan påløpe etter vurdering og kartlegging.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Varmtvannsbereder



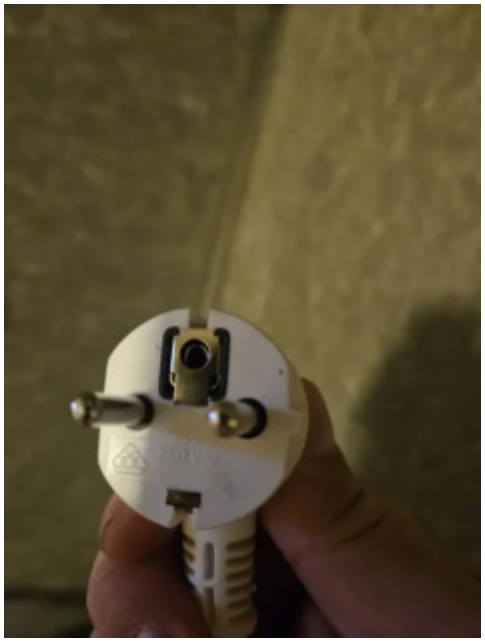
Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
Ukjent, ingen merking synlig

Størrelse
Antatt 200l, ingen merking synlig

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja



Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder antatt av nyere dato ved visuell kontroll. Ingen merking synlig. Mangler fast tilkobling. Gulv på vaskerom hvor bereder er montert har ikke tettsjikt og kun sluk	

6.21 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

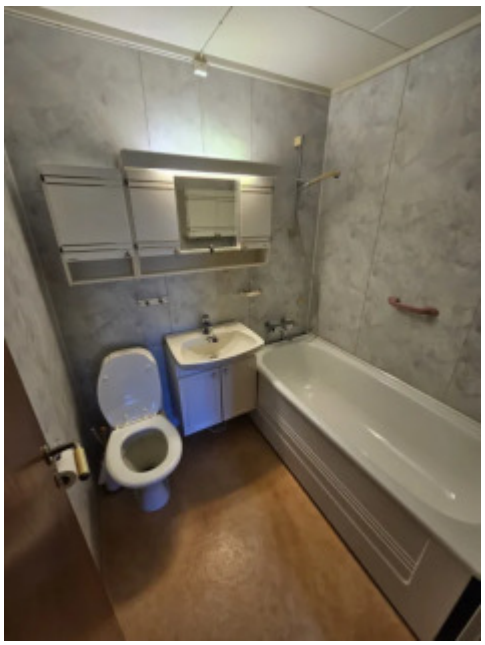
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom: Bad 1 etg





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

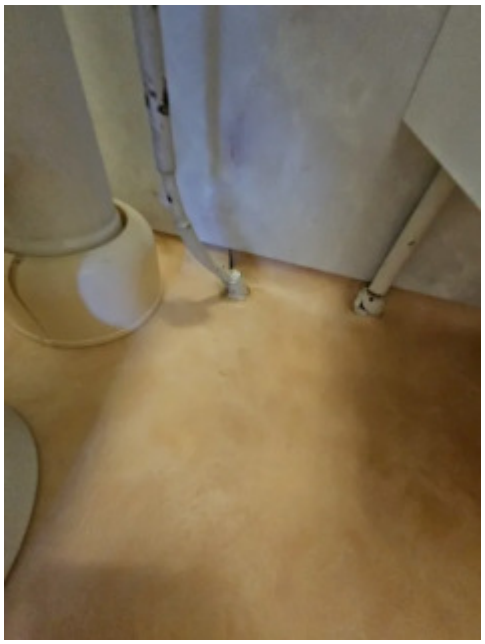
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier er ikke tilstede og det er ukjent om gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Noe arbeider er antatt utført i forbindelse med oppgraderinger bad 1 etg.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Dør er plassert i våtsone. Det registreres løse skjøter i plater/ belegg / tapet.







Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv. Midlertidig fuging/skjøting av belegg og plater anbefales inntil en eventuell oppgradering av baderom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør/ gulv. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv. Midlertidig fuging/skjøting av belegg og plater anbefales inntil en eventuell oppgradering av baderom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert badekar, servant og klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er noe fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Øvrig: Teknisk rom/vaskerom i kjeller



Beskrivelse

Rom brukt som teknisk rom/vaskerom i kjeller

Oppsummering av øvrig TG-3

Rommet har ingen tettesjikt og er uegnet til bruken. På deler av vegger og himling registreres det grå sementplater som antas å være asbestholdige plater. Ved sanering og fjerning anbefales informasjon fra arbeidstilsynets hjemmeside angående regelverk og eventuell metode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet er ikke egnet til bruken. Rommet bør oppgraderes i sin helhet. Ved sanering anbefales informasjon fra arbeidstilsynet angående regelverk og metode for fjerning.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**





6.24 Øvrig: Overflater

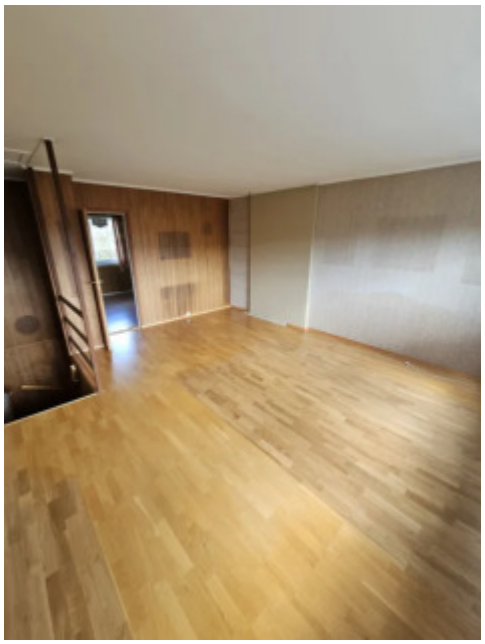


Beskrivelse

Gulv: Laminat, parkett og betonggulv
Vegger: Trepanel, malt glassfiberstrie, vevd tapet.
Himling: Glatte sparklede og malte plater, takess og trepanel.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser, men det registrers generell elde og slitasje på overflater.







6.25 Øvrig: Garasje



Beskrivelse
Ekstern garasje i felles frittstående garasjeanlegg. Det er installert elektrisk leddport. Garasjen måles til ca 18m2

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Garasjeanlegget vurderes til å være fra senere år og bærer preg av god standard og fremstår som godt vedlikeholdt	

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING_

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250071

Selger 1 navn
Maria Brun Haugnes

Gateadresse
Kongleveien 12B

Poststed	Postnr
Ski	1406

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Marit Øverøyen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Marit Øverøyen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250071

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 309250071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Brun Haugnes	4f74017802e195ea003e0 25249f16edcb77adcf6	03.09.2025 17:21:10 UTC	Signer authenticated by One time code

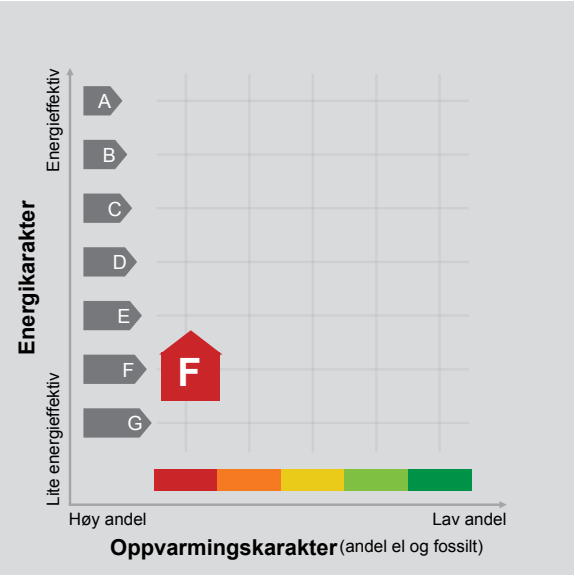
Document reference: 309250071

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kongleveien 12B
Postnummer	1406
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17863886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164439
Dato	04.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kongleveien 12B (Henrik Nicolay Borchgrevink)
Vår referanse: 3711811/26045155
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 154

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2170699	200	2.3.2020	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	129	285	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Trond Ståle Aandal Sandstrøm
F.nr. 021277[redacted]
Maridalsveien 310 F
0881 Oslo

Doknr: 2170699 Tinglyst: 02.03.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Privat ledning over annen manns grunn

Kongleveien 15 med gnr. 129 og b.nr. 528 i Nordre Follo kommune er tilkoblet offentlig vann og avløp i Kongleveien i den del av veien som ligger innenfor tomtegrensen til Hebekk Boligsameie.

Undertegnede, Camilla Brynildsen, som styreleder i Hebekk Boligsameie og hjemmelshaver til eiendommen g.nr 129, b.nr 285 i Ski kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere at gnr. 129 b.nr. 528 har:

- **Rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over vår eiendom.**
- **Rett til nødvendig vedlikehold/reparasjon og evt omlegging av ledningene.**

Skader som måtte oppstå som følge av slike arbeider på stikkledningene, erstattes av ledningseier gnr. 129 og bnr. 528.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 129, bnr. 285, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Vann- og avløpsansvarlig i Nordre Follo kommune med organisasjonsnummer 922 092 648.

Ski 15/2-20
Sted Dato

(tinglyst hjemmelshavers underskrift)

CAMILLA BRYNILDSEN Børge Løge
Camilla Brynildsen & Børge Løge for Hebekk Boligsameie
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

Org nr. 847634162
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kongleveien 12B (Henrik Nicolay Borchgrevink)
Vår referanse: 3711810/26045150
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 155

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3176	6	25.2.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	129	285	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/3176/6
Uthentet 2025-03-26 14:05

6. 1.

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
88
25.02.88 03176
SORENSKRIVEREN
I NDRE FOLLO

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Egil Wessel Fredriksen Advokat Endre Storløkken	Idrettsvn. 16A, Ski	87 22 06

1. Eiendom	Gnr. 129	Bnr. 285	Fnr.	Kommune Ski

2. Hjemmelshaver

Navn: Hebekk Borettslag under avvikling — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5348	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	70	17A	21		70	27A	41			
2		70	17B	22		70	27B	42			
3		70	17C	23		70	27C	43			
4		70	17D	24		70	27D	44			
5		70	19A	25		75	29A	45			
6		70	19B	26		75	29B	46			
7		70	19C	27		75	29C	47			
8		70	19D	28		75	29D	48			
9		75	21A	29		70	31A	49			
10		75	21B	30		70	31B	50			
11		75	21C	31		70	31C	51			
12		75	21D	32		70	31D	52			
13		70	23A	33		75	33A	53			
14		70	23B	34		75	33B	54			
15		70	23C	35		75	33C	55			
16		70	23D	36		75	33D	56			
17		75	25A	37				57			
18		75	25B	38				58			
19		75	25C	39				59			
20		75	25D	40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		forts.		Sum teller skal stemme m. nevner		forts		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Myrvegen

7. Supplerende tekst Til sikkerhet for de enkelte sameieres forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon med kr. 20.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 85% av lånetakst fastsatt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

S. 2

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
	B	5.348				5.348				5.348	
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
37		75	6A	57		63	14A	77		25	2C
38		75	6B	58		63	14B	78		25	2C
39		75	6C	59		63	14C	79		28	2C
40		75	6D	60		63	14D	80		28	2C
41		75	8A	61		63	14E	81		25	4A
42		75	8B	62		63	14F	82		25	4A
43		75	8C	63		63	16A	83		28	4A
44		75	8D	64		63	16B	84		28	4A
45		63	10A	65		63	16C	85		25	4B
46		63	10B	66		63	16D	86		25	4B
47		63	10C	67		63	16E	87		28	4B
48		63	10D	68		63	16F	88		28	4B
49		63	10E	69		25	2A	89		25	4C
50		63	10F	70		25	2A	90		25	4C
51		63	12A	71		28	2A	91		28	4C
52		63	12B	72		28	2A	92		28	4C
53		63	12C	73		25	2B				
54		63	12D	74		25	2B				
55		63	12E	75		28	2B				
56		63	12F	76		28	2B				
Sum teller skal stemme m. nevner		forts.		Sum teller skal stemme m. nevner		forts.		Sum teller skal stemme m. nevner		5.348 / 5.348	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

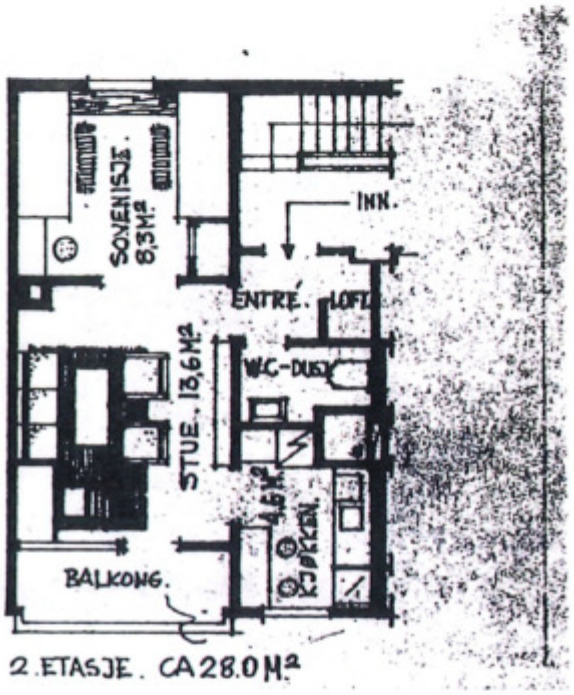
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Konglevegen

7. Supplerende tekst

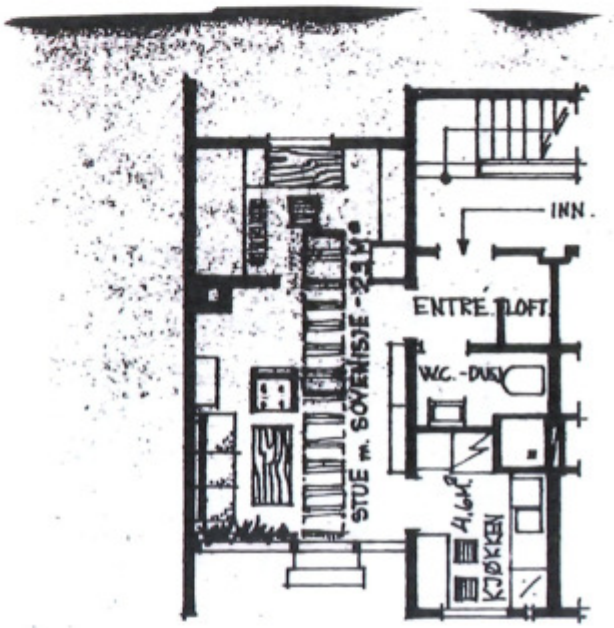
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

Snr. 71, 72, 75, 76, 79, 80, 83,
84, 87, 88, 91, 92

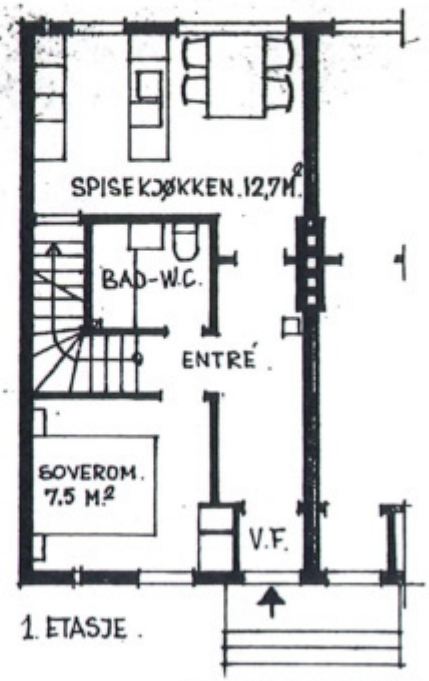


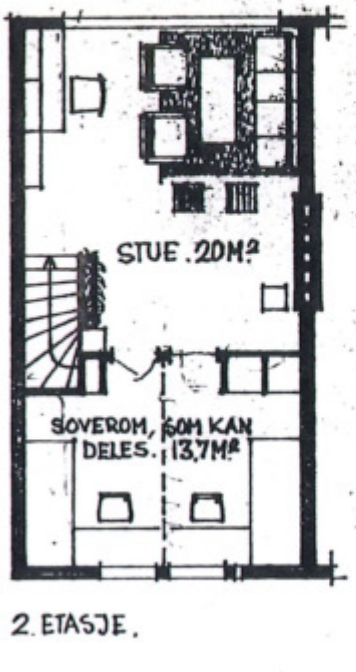
2. ETASJE. CA 28.0 M²



1. ETASJE . CA 25,0 M²

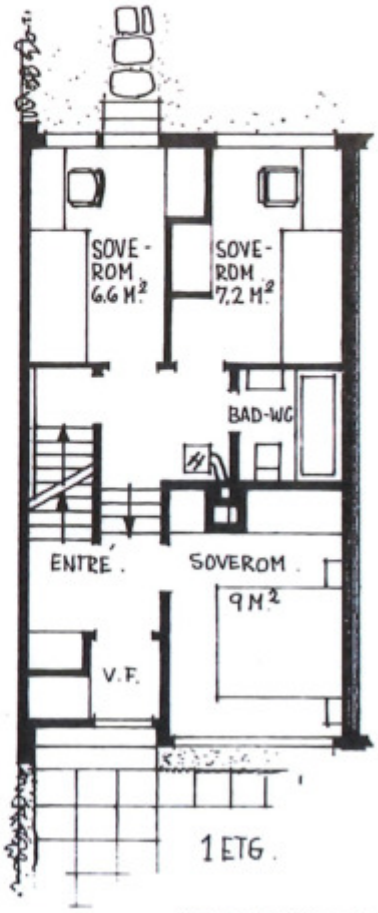
Snr. 69, 70, 73, 74, 77, 78, 81, 82, 85, 86, 89, 90



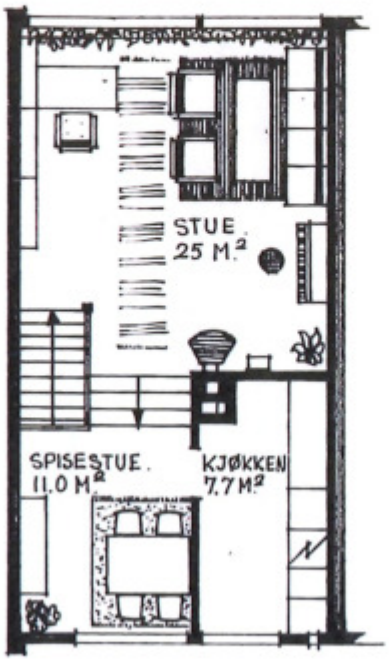


VERTIKALTDELT 3 ROMS LEILIGHET. CA. 63M² + KJELLER

Snr. 45 - 68



1 ETG.

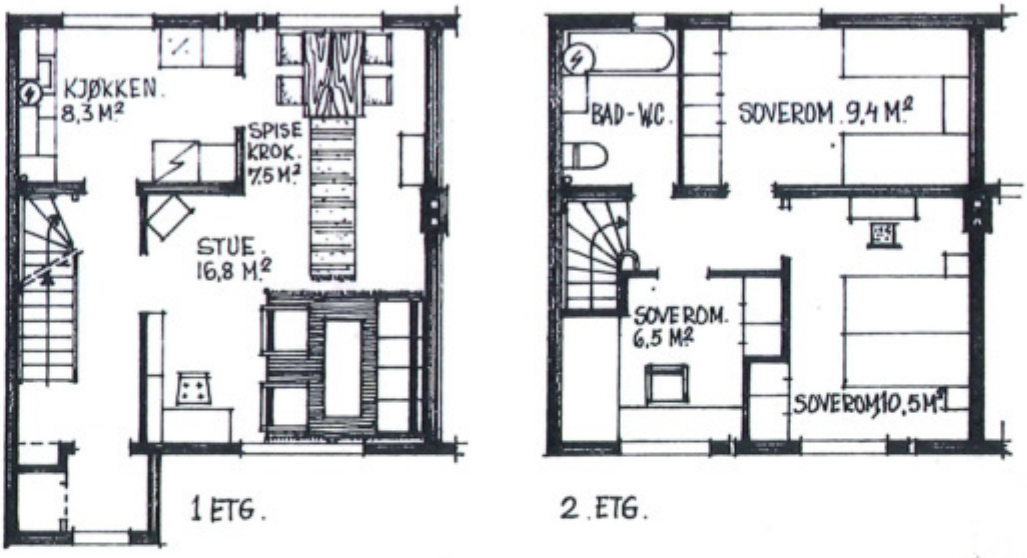


2. ETG.

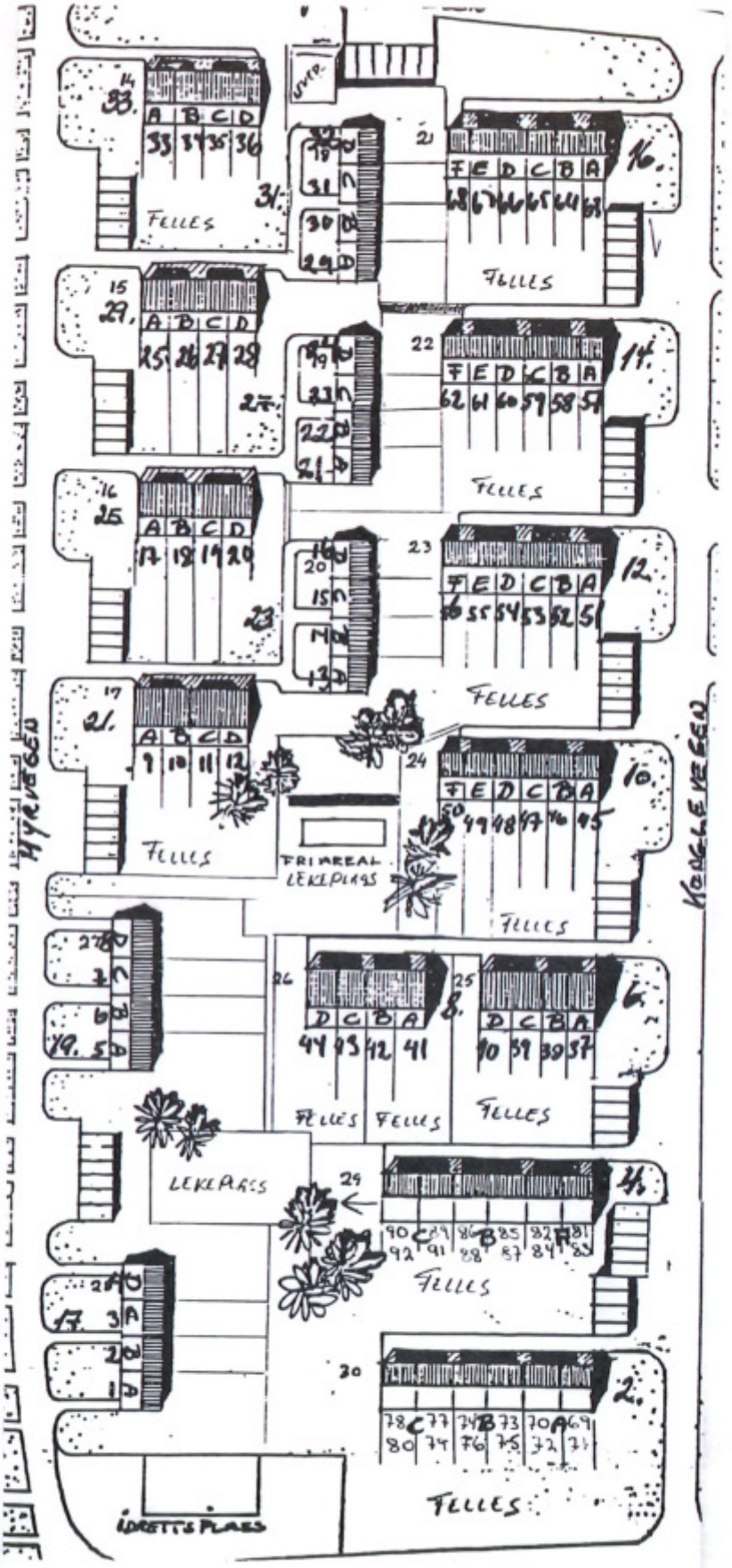
VERTIKALTDELT 4 ROMS LEILIGHET. 75 M² + KJELLE

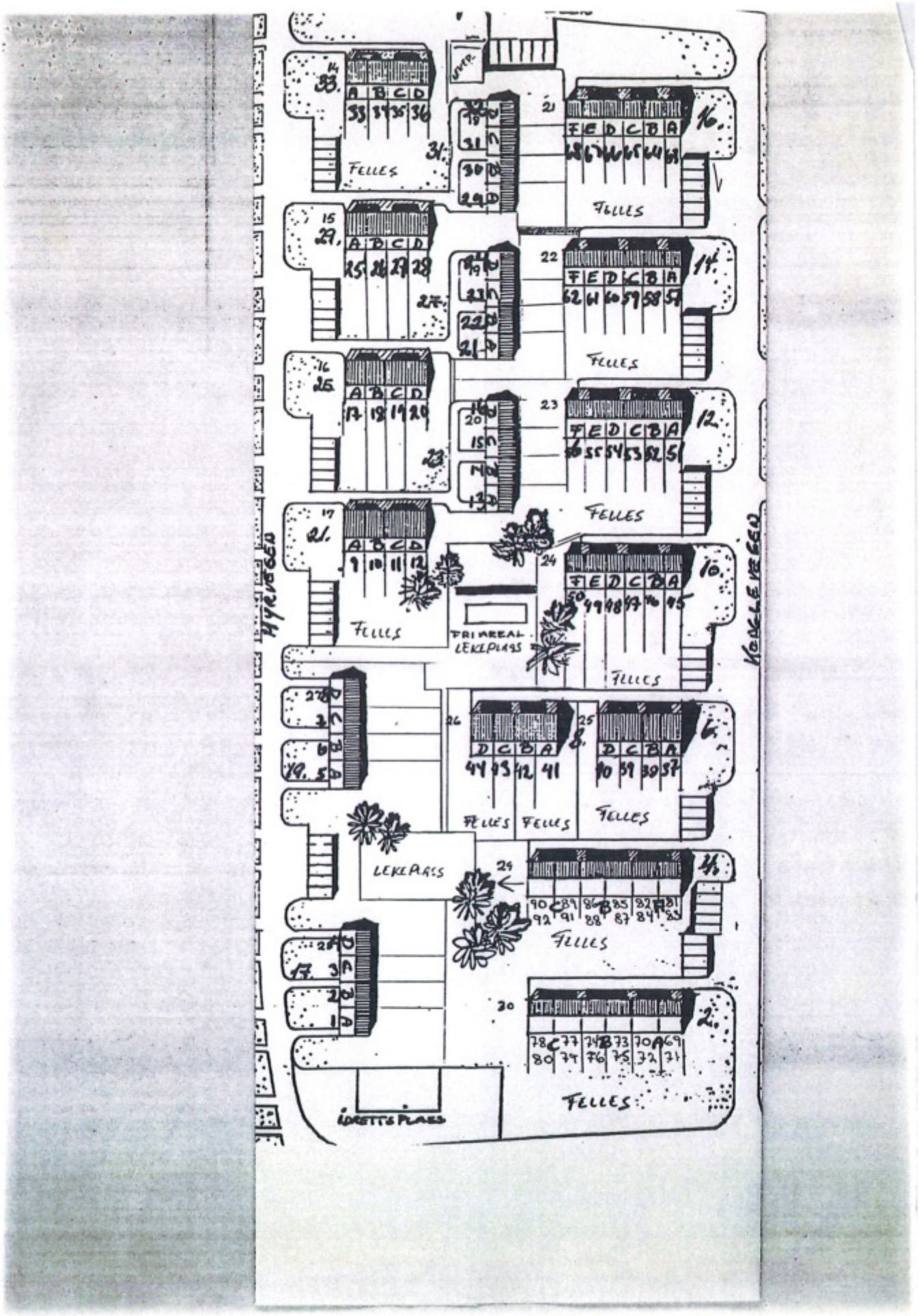
Snr. 9 - 12, 17 - 20, 25 - 28, 33 - 44

Snr. 1 - 8, 13 - 16, 21 - 24, 29 - 32



VERTIKALTDELT 4 ROMS LEILIGHET. 70 M² + KJELLER.


FELLES
FRIAREAL LEKEPLASS
LEKEPLASS
IDRETTSPLASS
HYLLEBERGET
KOGLEVEGEN


FELLES
LEKEPLASS
IDRETTSPLASS
FRIAREAL LEKEPLASS
KOGLEVEIEN

OPPLYSNINGER FORETNINGSFØRER

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Helle Borgund
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: helle.borgund@privatmegleren.no

Deres ref.: 309-25-0071 kongleveien 12 b . Vår ref.: 4199-1-2122 Dato: 01.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hebekk Bs
Organisasjonsnr:	847634162
Seksjonseier:	Øverøyen (bo), Marit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2122
Adresse:	Kongleveien 12 B, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	129
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82392263.
- 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.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene for rekkehusene. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene for hybelhusene. Ved skade som blir dekket av forsikringsselskap, blir egenandel belastet seksjonseier. Rekkehus: Garasjer tilhører den enkelte seksjonseier. Garasjen kan kun selges sammen med den seksjonen den tilhører. Hybelhus: Det følger med 1 parkeringsplass pr. hybel. Parkeringsplassene er nummererte og plassnummer ligger på hjemmesiden til boligsameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208223372
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	862 620,00
Innfrielsesdato:	30.10.2028
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: 1 989,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	270,00	
Felleskostnader	1 719,00	

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:	911,-
Fradragsberettigede kostnader:	880,-
Annen formue:	5 918,-
Gjeld:	10 840,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208223372
Restsaldo:	9 375,63
Kapitalkostnader:	269,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 375,63,-, 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 Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@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/Andreas Almeda Andersen, e-post: hebekk@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:

HUSORDENSREGLER

Hebekk Boligsameie

Skikk og bruk i bomiljøet

(vedtatt 25.04.2002)

(Endret på årsmøte 02.04.2019)

1. Generelt

- Skikk og bruk i bomiljøet skal bidra til å sikre våre seksjonseiere ro og orden i hjem og nærmiljø. Seksjonseiere må vise hensyn og respekt ovenfor hverandre.
- Skikk og bruk i bomiljøet utgjør en del av sameiets vedtekter og deles ut til alle seksjonseiere.
- Seksjonseiere plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til boligen.
- Styret har plikt til å vurdere klagene og evt. påtale overtredelser av bestemmelsene, og har myndighet til å avgjøre eventuelle tvister.

2. Parkering/kjøring

- Parkering av motorkjøretøy, campingvogner, tilhengere, båter m.v. er ikke tillatt på sameiets grunn. Seksjonseierne i rekkehusene og deres besøkende skal parkere foran egen garasje.
- Seksjonseierne i hybelhus og deres besøkende skal parkere på oppstillingsplassene mellom Kongleveien 2 og 4.
- Motorisert kjøring ellers i sameiet er forbudt utenom ved nødvendig av- og pålessing, og ved bilrengjøring.

3. Lagring

- Det tillates ikke lagring av gjenstander ved adkomstvei og fellesareal.
  (Ved ombygging/oppussing kan imidlertid fellesareal over en kortere periode brukes til lagerplass etter avtale med de øvrige seksjonseierne).

4. Søppel

- Plassering av søppelkasser skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
- Plasseringene av søppelkassene må videre være i hht kommunenes regler.
- Søppelkassene er kun for husholdningsavfall. Annet avfall leveres returpunkt/gjenbruksstasjon. Vær oppmerksom på søppeltømming ikke blir utført om vinteren dersom snøen blokkerer adkomsten til kassene.
- Søppel behandles slik at søl og ubehagelig lukt unngås.

5. Bruk av sameiets areal/dugnad

- Stell av fellesareal skal deles på etter avtale mellom seksjonseiere som benytter dette.
- Det holdes felles dugnad vår og høst der sameiets fellesareal og adkomstveier ryddes/settes i stand. Hver husstand bør delta på felles dugnad.
- Hvis et arbeid medfører unormal slitasje på fellesareal, adkomstveier eller trappeoppganger, må dette utbedres uten utgifter for boligsameiet.
- Ballspill er ikke tillatt på fellesareal.
  (Boligsameiets fotballbane holdes i stand til dette.)

6. Bråtebrenning

- Bråtebrenning er ikke tillatt på sameiets grunn.

7. Ro i sameiet

- Det skal være ro i sameiet fra kl. 23.00 til kl. 06.00 alle dager. Unntatt fredager, lørdager og dager før helligdager da det skal være ro fra kl. 24.00. Ved avvik skal berørte naboer varsles innen rimelig tid.
  Særskilt støyende aktiviteter tillates kun etter samtykke fra de berørte sameiere.

8. Garasjene

- Det er ikke tillatt å benytte garasjen til formål som er i strid med gjeldende bygnings- og brannlov (kommunale vedtekter). Oppbevaring av ildsfarlig væsker eller artikler som representerer brann- eller eksplosjonsfare er ikke tillatt.

9. Skadedyr

- Dersom det blir påvist skadedyr eller lignende i en seksjon, må eierne strak iverksette tiltak for egen regning for å få boligen rengjort.

VEDTEKTER

Vedtekter

Hebekk boligsameies vedtekter.

Sist endret 01.04.2003. (revidert mars 2019)

Vedtatt på årsmøte 02.04.2019

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 03.10.2024

Den enkelte seksjonseier har ansvar for å sette seg inn i og etterleve disse vedtekter. Vedtektene regulerer plikter og rettigheter for styret, årsmøtet og den enkelte seksjonseiers.

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Hebekk Boligsameie.

Sameiet består av 92 seksjoner av gnr. 129, bnr. 285 i Ski kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

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 seksjonseierne.

§ 3 - Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter - sameiermøtets kompetanse

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

Seksjonseier 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 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 styrets årsrapport med revidert regnskap følge med.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 3 uker før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del, dog minst 3 av seksjonseierne 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.

Ordinært sameiermøte skal behandle:
- årsrapport fra styret,
- valg av styremedlemmer og varamenn, samt valg av valgkomité på 2 medlemmer,
- godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller annen valgt møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, som velges 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 til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

- fastsetting av vedtekter og endringer av disse,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, seksjonering eller bortfeste av deler av eiendommens areal.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 4 - Styret og styrets plikter

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret velges for to år såfremt annen tjenestetid ikke angis ved valget. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt. Styret velges av sameiermøtet.

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 gjør lederens stemme utslaget.

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

Kun fysiske personer kan eie seksjoner.

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet. Unntak gjelder for juridiske personer nevnt i eierseksjonsloven § 24 4. ledd a) – f), som til sammen kan erverve inntil 10 prosent av eierseksjonene.

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

Dersom en seksjonseier leier ut eller selger sin seksjon m/garasje, skal han/hun påse at leietaker/ kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt skikk og bruk i bomiljøet (husordensregler) og øvrige bestemmelser.

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

Sameierne plikter å følge vedtekter, fastsatte husordensregler for ”skikk og bruk i bomiljøet”, sameiermøtets og styrets vedtak. Brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å fraflytte seksjonen med minst 6 måneders varsel, og gi pålegg om salg av seksjonen. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet, kan kompenseres i salgssummen.

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

Sameieiet/de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er for hver bruksenhet begrenses oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6 - Om bruk av hageareal, fellesareal og friareal

§ 6.1 Hebekk Boligsameie sine arealer deles i tilleggsareal og fellesareal.
Avgrensingen mellom arealene er definert i Arealplan datert 01.04.03.

§ 6.2 Definisjoner av begrepene:

Tilleggsareal: dekker areal som utgår fra den enkelte rekkehusseksjon og fra leilighetsseksjon i K2 og K4 til oppsatt avgrensning felles for husrekken.
Fellesareal: dekker det areal som ikke inngår i tilleggsareal, og som tjener fellesfunksjoner; eksempelvis lekeplasser og idrettsplass.

§6.3 Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett og særskilt vedlikeholdsplikt for definert tilleggsareal. Tilsvarende gjelder for seksjonseiere i 1. etasje i K2 og K4.

Arealet i den naturlige forlengelsen av bygningene disponeres av seksjonseierne i de enkelte rekkene i fellesskap. Seksjonseierne i rekken har særlig vedlikeholdsplikt for dette arealet.

Etter eierseksjonsloven kan areal som ikke er tinglyst som tilleggsdel, kun gis bruksrett for i 30 år. Styret vil utrede tingslysningsspørsmålet og komme tilbake til sameiermøtet i egen sak på et senere tidspunkt.

§ 6.4 Skader på private murer, gjerder o.l. som ligger utenfor den enkeltes grenser, må ikke belastes sameiet.

§ 7 - Vedlikehold

Alle arbeider, forandringer som den enkelte seksjonseier utfører i sin seksjon, må utføres lovlig slik at det ikke reduserer felles eiendomsverdi eller på annen måte medfører skade eller tap for andre seksjonseiere.

Det påhviler hver sameier ansvar for indre- og ytre vedlikehold av egen seksjon. I tilfeller hvor det er manglende ytre vedlikehold, kan styret pålegge seksjonseier å gjennomføre vedlikehold. Om dette ikke er brakt i orden tre måneder etter skriftlig varsel er gitt, kan styret få vedlikeholdet utført for sameiers regning.

- ***For rekkehusene gjelder følgende:***

  Utvendig vedlikehold som utskifting av dører/vinduer, skadde panelbord, vedlikehold av piper og luftekanalanlegg, samt mindre reparasjoner av eget tak, er for rekkehusene den enkelte seksjonseiers ansvar. Ansvar for vedlikehold/utskifting av gavlvegger tilligger seksjonseiere i hver husrekke i fellesskap. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør og dersom det oppstår behov for total rehabilitering/utskifting av tak.
  Større tiltak/oppgraderinger som omfatter *alle* rekkehusene/seksjonene *kan* gjennomføres samlet og finansieres ved låneopptak. Slike tiltak må i tilfelle legges frem for og godkjennes av sameiermøtet.

- ***For hybelhusene gjelder følgende:***

  Utvendig vedlikehold av hele huset, som utskifting av dører/vinduer, skadde panelbord, vedlikehold av piper og lufteanlegg, reparasjon av tak, takrenner og nedløpsrør er seksjonseierne i de to hybelhusenes ansvar. Utbedring finansieres gjennom løpende fellesavgifter/låneopptak, alt etter omfang og behov. Tiltak skal meldes til og godkjennes av styret, evt. sameiermøtet. Innvendig vedlikehold av oppganger og kjellere er berørte seksjonseieres ansvar i fellesskap.

Øvrig fellesareal, herunder eiendommens stikkledningsnett, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette anses nødvendig. Det skal tas rimelig hensyn til berørte seksjonseier(e).

§ 8 - Bygningsmessige arbeider etc.

Seksjonseierne i den enkelte rekke skal enes om ytre bygnings- og fasademessige endringer, herunder bytte av dører, markiser mv. Se også omtale under vedlikehold, jf. § 7 ovenfor.

Endring av utvendig farge skal forelegges og godkjennes av styret.

Søknad om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i skal legges frem for og godkjennes av sameiermøtet. Søknader sendes styret. Skal saken behandles på ordinært sameiermøte, må søknadene sendes inn i god tid slik at det er tid til forsvarlig saksbehandling.

I tilfeller hvor ikke alle i en husrekke søker om bygging samtidig, skal søknaden fra den (de) som ønsker å bygge, på forhånd være forelagt og godkjent av de øvrige seksjonseiere i vedkommende husrekke. Øvrige seksjonseiere i husrekken er forpliktet å bygge likt ved senere utbygging. Tilsvarende gjelder ved utbygging av inngangsparti mot stikkvei. Her må i tillegg ikke bredde på stikkvei bli mindre enn 4 meter.

Først etter godkjenning i sameiermøtet kan byggesøknader fremmes for bygningsmyndighetene.

§ 9 - Fellesutgifter/sameiernes plikter

Seksjonseierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter. Sameiet tegner huseierforsikring inkl. garasjeanlegget på vegne av alle seksjonseiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, skal seksjonseieren selv dekke egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold hvor sameiet har ansvar, dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier må selv forsikre sitt innbo, bygningsmessige innredninger og eventuelle tilbygg.

Kommunale avgifter for hybelhusene i Kongleveien 2 og 4 dekkes inn sammen med innbetaling av de månedlige fellesutgiftene.

Utgifter til renter og avdrag knyttet til sameiets felles låneopptak, er fellesutgifter som likefordeles mellom berørte seksjonseiere iht vedtak fra sameiermøtet. Beløpet dekkes inn sammen med innbetalingene av de månedlige ordinære fellesutgifter.

Fellesutgiftene fastsettes av styret. Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameiebrøken. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 10 - Garasjer

Garasjer tilhører den enkelte seksjonseier. Garasjen kan kun selges sammen med den seksjonen den tilhører. Makeskifte kan ikke skje uten godkjenning fra styret.

Vedlikehold av garasjeporter og indre vedlikehold er den enkelte seksjons-/garasjeeiers eget ansvar. Ansvar for utskifting av skadet panel, maling/beising og annet ytre vedlikehold tilligger eierne i garasjerekken i fellesskap.

- Ved utskifting av garasjeporter skal garasjeeier(ne) påse at disse er av samme type/utseende som øvrige porter i rekken.
- Ladning av bil i garasje skal kun utføres med innretninger som er godkjent for dette. Utstyret skal være installert av autorisert personell. Søknad som å sette opp slik innretning må godkjennes av styret.

§ 11 - Regler for garasjeanlegg, fellesareal og regler for skikk og bruk i bomiljøet

Det kan utarbeides egne regler for garasjeanlegg, fellesareal og skikk og bruk i bomiljøet (husordensregler). Disse fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 12

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i "Lov om eierseksjoner" av 16. juni 2017 nr.65, med senere endringer.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4199
Hebekk Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Hebekk Boligsameie

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:

23. april 2025 kl. 17:00, Haugenveien 13, 1423 Ski. (OBOS sine lokaler).

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. Selvlukkende bom
8. Tilbygg av hus
9. Fiber
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hebekk Boligsameie

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

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_4199.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000.

Sak 7

Selvlukkende bom

Forslag fremmet av:
Mikael Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mye trafikk og ulovlig parkering inne foran K6 og K8. Det har blitt lagt ut infoskriv i postkassene om at kjøring inn kun skal gjøres ved nødvendig av/pålessing og evt. ved vask av bil. Det er dessverre kjøring inn og ut flere ganger daglig også tilfelle med relativt høy hastighet da det var barn ute. Kjøringen er til sjenanse spesielt for oss som bor i K6 siden veien går 2meter fra husveggen/vindu til soverom osv. Foreslår derfor å sette opp en selvlukkende bom som forhåpentligvis vil stoppe den unødvendige kjøringen inn og ut hver dag.

Forslag til vedtak

Skal sameiet kjøpe inn selvlukkende bom som settes opp på dugnad for å hindre innkjøring til K6/8.

Kostnad for en slik bom komplett med fundament ligger på ca. 22’000kr. Stolpe av galvanisert stål og 2m bomblad av polyeten. Levert av saferoad.no type: BIR

Sak 8

Tilbygg av hus

Forslag fremmet av:
Buthaina al Akkad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker samtykke for tilbygg av boligen på Myrveien 17b.

Vi fikk tilattelse om dette tidligere i 2022 men fikk ikke startet med prosessen.

Vi har lagt til forrige søknad som vi sendte i 2022 som vedlegg.

Vi har også lagt til vedlegg av digitale modeller og plan av hvordan tilbygningen vil se ut.

Vi ønsker om å utvide boligen med et tilbygg sommeren 2025.

Vi vil utvide kjøkken og stueområdet ut mot hagen, og lage en større inngang. Vi vurderer også muligheten for å bygge to ekstra rom i kjelleren under det nye kjøkken- og stueområdet.

I 2022 fikk vi godkjent en tilsvarende søknad, men vi fikk ikke startet med prosessen.

Vedlagt ligger digitale modeller som viser hvordan huset vil se ut etter utbyggingen, samt søknaden fra 2022.

Dersom alt går etter planen, ønsker vi å starte byggingen mot sommeren.

Forslag til vedtak

Vi søker tillatelse til å utvide boligen vår med et tilbygg sommeren 2025.

Tilbygget vil omfatte en utvidelse av kjøkken- og stueområdet ut mot hagen, samt en større inngang.

Vi vurderer også muligheten for å lage to ekstra rom i kjelleren under det nye arealet, men dette er foreløpig usikkert.

Vi ønsker å starte arbeidet mot sommeren og ber om styrets godkjenning for tiltaket.

Vedlegg

2. 4199 Hebekk Bs 29.03.22 (dragged).pdf

3. Fasade_osv.pdf

Sak 9

Fiber

Forslag fremmet av:
Mikael Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å legge om fra coax til fiber i sameiet. Jeg har foreløpig hentet inn 1 anbud, venter på 2 til. Dette vil sikre bedre driftsstabilitet og øke hastighet/båndbredde for de som er avhengig av det. Dette er noe vi må få gjennomført på sikt uansett.

Forslag til vedtak

Del 1: Bestemme oss om vi skal bytte ut det gamle coach stjernenettet med fiber.

Del 2: Bestemme oss for hvilket anbud vi skal gå for

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremeldem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Hebekk Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hebekk Boligsameie som viser et underskudd på kr 3.968. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 7 av 24 Årsregnskap 4190.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Side 2 av 24 Årsregnskap 4190.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
08.04.2025

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.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 482 237.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HEBEKK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 847 634 162, KUNDENR. 4199

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 085 024	1 566 144	1 648 000	2 418 624
Andre inntekter	3	7 980	189	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 093 004**	**1 566 333**	**1 648 000**	**2 418 624**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-11 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 563	-9 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-138 180	-131 225	-138 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-23 776	-31 166	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-266 379	-1 388 880	-55 000	-55 000
Forsikringer		-667 899	-568 928	-625 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-157 365	-135 996	-130 000	-151 500
Energi/fyring		-78 874	-28 218	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 102	-459 801	-440 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-132 967	-91 125	-156 500	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 093 384**	**-2 924 333**	**-1 700 500**	**-2 109 500**
DRIFTSRESULTAT		**-380**	**-1 358 000**	**-52 500**	**309 124**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 334	70 258	55 000	55 000
Finanskostnader	12	-80 921	-15 107	0	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 587**	**55 151**	**55 000**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 968**	**-1 302 849**	**2 500**	**299 124**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-791 715		
Udekket tap		-3 968	-511 134		

HEBEKK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 847 634 162, KUNDENR. 4199

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 120	3 723
Forskuddsbetalte kostnader		41 928	38 340
Driftskonto OBOS-banken		103 352	581 640
Sparekonto OBOS-banken		114 013	209 170
Sparekonto OBOS-banken II		256 717	247 367
SUM OMLØPSMIDLER		**535 130**	**1 080 240**
SUM EIENDELER		**535 130**	**1 080 240**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-515 101	-511 134
SUM EGENKAPITAL		**-515 101**	**-511 134**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	997 338	1 215 394
SUM LANGSIKTIG GJELD		**997 338**	**1 215 394**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 566	22 093
Leverandørgjeld		24 827	328 810
Påløpte renter		395	7 721
Påløpte avdrag		0	17 355
Annen kortsiktig gjeld	16	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**52 893**	**375 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**535 130**	**1 080 240**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 09.04.2025
Styret i Hebekk Boligsameie

Andreas Almeda Andersen /s/ Mikael Sandøy /s/ Kristin A. Kimmestad /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 046 016
Lånekostnad	518 880
Felleskostnader	312 192
Kommunale avgifter2	207 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 085 024**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	92
Nettinnbetalinger	7 888
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 980**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 271
Andre konsulenthonorarer	-1 505
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 776**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-112 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-112 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-8 250
Drift/vedlikehold VVS	-69 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 833
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-266 379**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-157 365
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-157 365**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 767
Snørydding	-78 756
Gressklipping	-37 213
Andre fremmede tjenester	-2 404
Andre kontorkostnader	-4
Bank- og kortgebyr	-3 823
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 967**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	14 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	713
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 685
SUM FINANSINNTEKTER	**77 334**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-80 921
SUM FINANSKOSTNADER	**-80 921**

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-515 101
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-515 101**

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	34 606	
Nedbetalt i år	218 056	
		-997 338
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-997 338**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

Buthaina Al- Akkad og Kamal Dk Albab
Myrveien 17 B
1406 Ski

Ski, 13.02.22

Vi søker med dette om at følgende sak tas opp i et ekstraordinært styremøte.

Søknad om samtykke til oppføring av tilbygg i Myrveien 17 B

Det søkes om samtykke til oppføring av nytt tilbygg i vår bolig av rekkehus. Det vil ha identisk utførelse som allerede godkjente tilbygg i området, blant annet i 19 D ,19 B og 17 D.
Det vil ha identisk om tilbygg - gang/inngangsparti. Vi ønsker å få bygge ut gangen vår (ca 8 m2)

Det vil harmonisere med eksiterende bebyggelse og ha samme takvinkel som tilsvarende tilbygg i området.

Det er søkes om 3 vinduer i tilbyggets fasade mot øst tilsvarende tidligere godkjent i 19 B , 19 D og 17 D.

Det søkes også om fasedeendring i 2. etg. for innsetting av et ekstra vindu på soverommet mot øst. Nytt vindu er tenkt i samme utførelse som tilstøtende vindu mot øst i samme soverom. Denne endringen på fasade er utført av flere andre beboere på samme område og utformingen vil derfor samsvare med tidligere bygg.

Totalt tilbygget areal inkludert tidligere utbygget inngangsparti vil utgjøre 29,75 m2 og er således innenfor bestemmelsen i reguleringsplanen på maks 30 m2.

Tilstøtende nabo i Myrveien 17 A, 17 C, 17 D er varslet og har ikke hatt noen kommentarer på tiltaket (se vedlegg).

Vi vedlegger også bilder.

Mvh Buthaina Al-Akkad og Kamal Dk Albab

Kamal Mobil nr. 94032225
Kamal Email: kamaltdk@gmail.com


17
A





Fasade Vest 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Fasade Vest	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E3	**Dato:** 30.06.2024

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

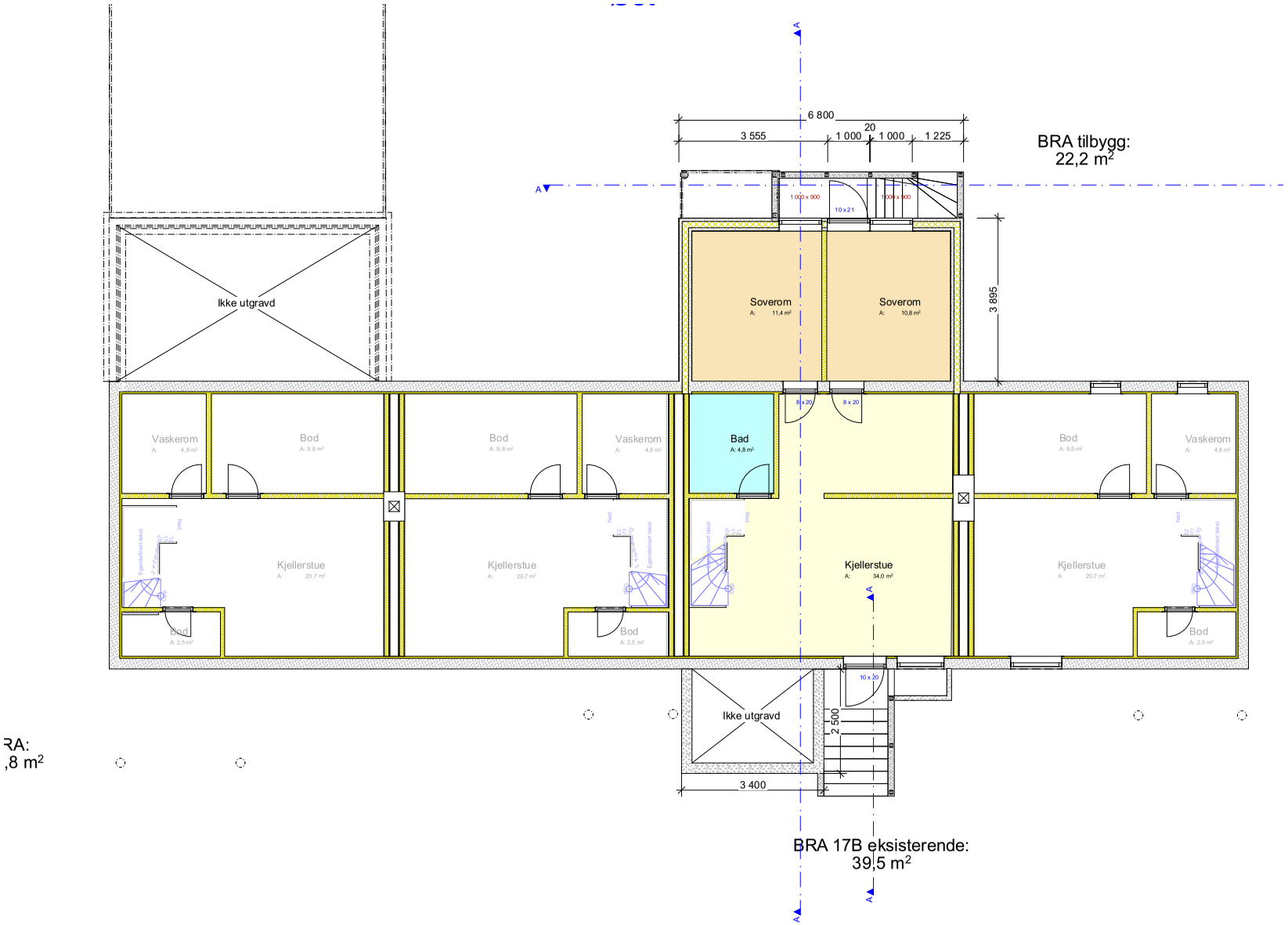


Fasade Øst 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Fasade Øst	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E4	**Dato:** 30.06.2024

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

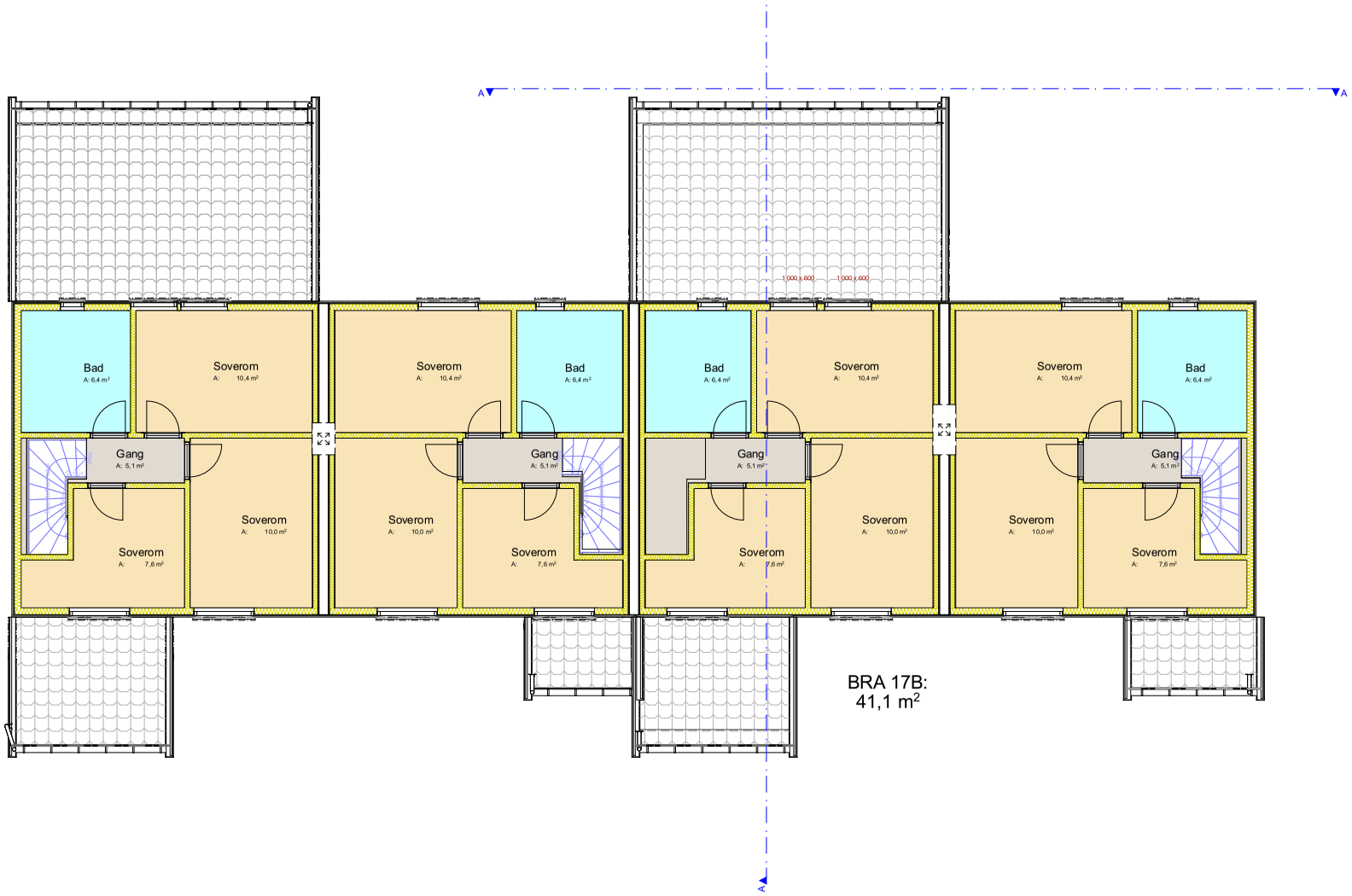


Kjeller 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst		Tegning: Plan Kjeller	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)		Gnr/Bnr: 129/285	Målestokk: 1:100/A3
		Tegningsnr.: E-5	Dato: 30.06.2024

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

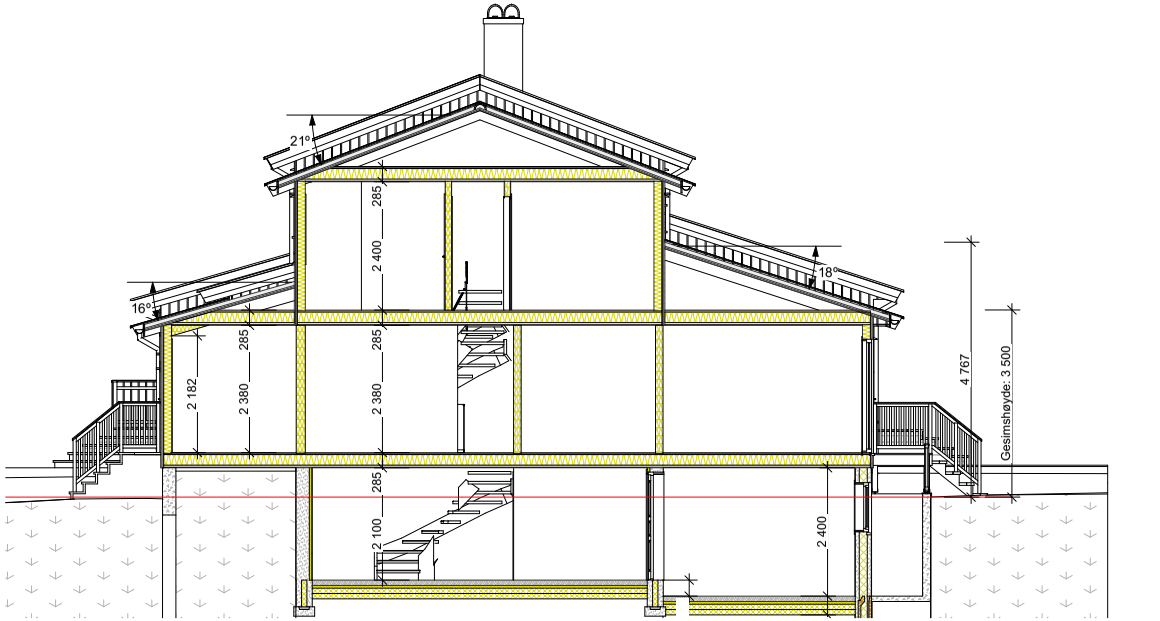


2.Etasje 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Plan 2.Etasje	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E-7	**Dato:** 03.07.2022

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



A 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Snitt A - A	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E-8	**Dato:** 30.06.2024

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2025 for Hebekk Boligsameie

Organisasjonsnummer: 847634162
Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Haugenveien 13, 1423 Ski. (OBOS sine lokaler).

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
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:**
> Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **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 eventuelt fullmakter 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:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Lars-Erik Kristiansen foreslått.
>
> ✓ **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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Selvlukkende bom

Fremmet av: Mikael Sandøy

Det er mye trafikk og ulovlig parkering inne foran K6 og K8. Det har blitt lagt ut infoskriv i postkassene om at kjøring inn kun skal gjøres ved nødvendig av/pålessing og evt. ved vask av bil. Det er dessverre kjøring inn og ut flere ganger daglig også tilfelle med relativt høy hastighet da det var barn ute. Kjøringen er til sjenanse spesielt for oss som bor i K6 siden veien går 2meter fra husveggen/vindu til soverom osv. Foreslår derfor å sette opp en selvlukkende bom som forhåpentligvis vil stoppe den unødvendige kjøringen inn og ut hver dag.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Tilbygg av hus

Fremmet av: Buthaina al Akkad

Vi søker samtykke for tilbygg av boligen på Myrveien 17b.

Vi fikk tilattelse om dette tidligere i 2022 men fikk ikke startet med prosessen.

Vi har lagt til forrige søknad som vi sendte i 2022 som vedlegg.

Vi har også lagt til vedlegg av digitale modeller og plan av hvordan tilbygningen vil se ut.

Vi ønsker om å utvide boligen med et tilbygg sommeren 2025.

Vi vil utvide kjøkken og stueområdet ut mot hagen, og lage en større inngang. Vi vurderer også muligheten for å bygge to ekstra rom i kjelleren under det nye kjøkken- og stueområdet.

I 2022 fikk vi godkjent en tilsvarende søknad, men vi fikk ikke startet med prosessen.

Vedlagt ligger digitale modeller som viser hvordan huset vil se ut etter utbyggingen, samt søknaden fra 2022.

Dersom alt går etter planen, ønsker vi å starte byggingen mot sommeren.

Forslag til vedtak:
Vi søker tillatelse til å utvide boligen vår med et tilbygg sommeren 2025.

Tilbygget vil omfatte en utvidelse av kjøkken- og stueområdet ut mot hagen, samt en større inngang.

Vi vurderer også muligheten for å lage to ekstra rom i kjelleren under det nye arealet, men dette er foreløpig usikkert.

Vi ønsker å starte arbeidet mot sommeren og ber om styrets godkjenning for tiltaket.

✓ **Vedtatt.**

9. Fiber

Fremmet av: Mikael Sandøy

Forslag om å legge om fra coax til fiber i sameiet. Jeg har foreløpig hentet inn 1 anbud, venter på 2 til. Dette vil sikre bedre driftsstabilitet og øke hastighet/båndbredde for de som er avhengig av det. Dette er noe vi må få gjennomført på sikt uansett.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremeldem (2 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Mehren
Mikael Sandøy

Følgende stilte til valg:
Heidi Mehren
Mikael Sandøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars-Erik Kristiansen
Jorunn Martinsen

Følgende stilte til valg:
Lars-Erik Kristiansen
Jorunn Martinsen

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Lars-Erik Kristiansen /s/

FERDIGATTEST

17. okt. 63.

129/285

Brannsjefen i Ski.

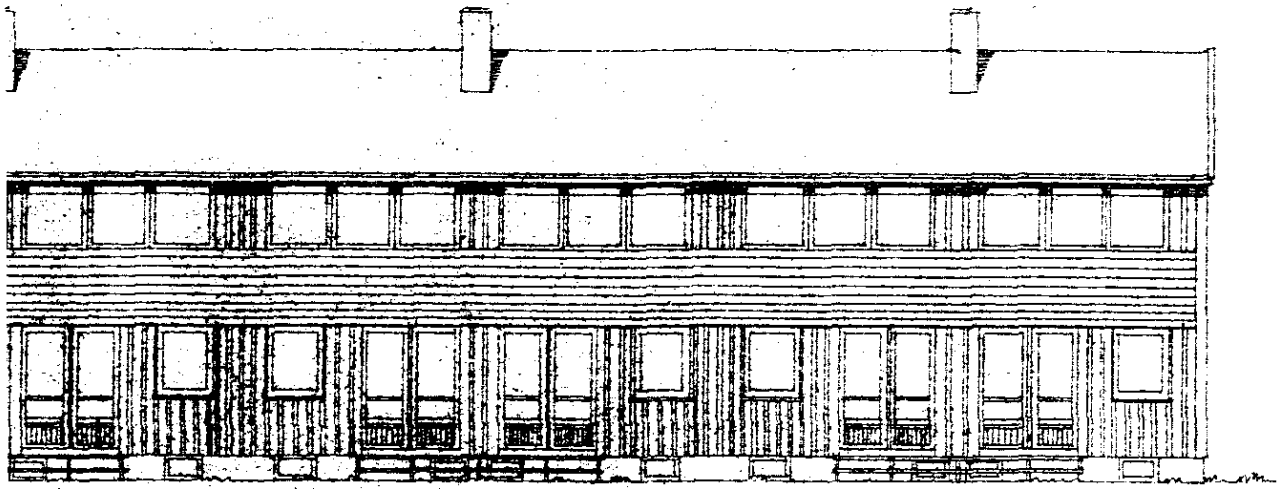
16A-F 14A+F 12A-F 10A-F

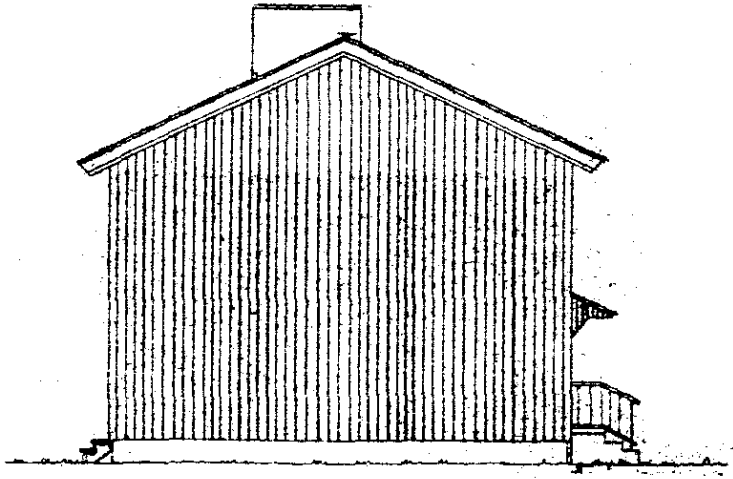
Ad. Jnr. 2073 - Hus 21 - 22 - 23 - 24.

Synsforretning avholdt 16/10-1963.
Ansvarshavende Aug. W. Dahl var tilstede ved besiktigelsen sammen med Niels Duun og K. Bärnholdt Karlsen fra bygningskontrollen.
Ferdigattest kan meddeles.
Brannvesenet/feiermesteren bør for ordens skyld kontrollere ildsteder og eventuell oppsetting av takstiger og gi de nødvendige pålegg som her ansees nødvendig.
Dette pålegg forutsettes sendt sammen med den meddelte ferdigattest.

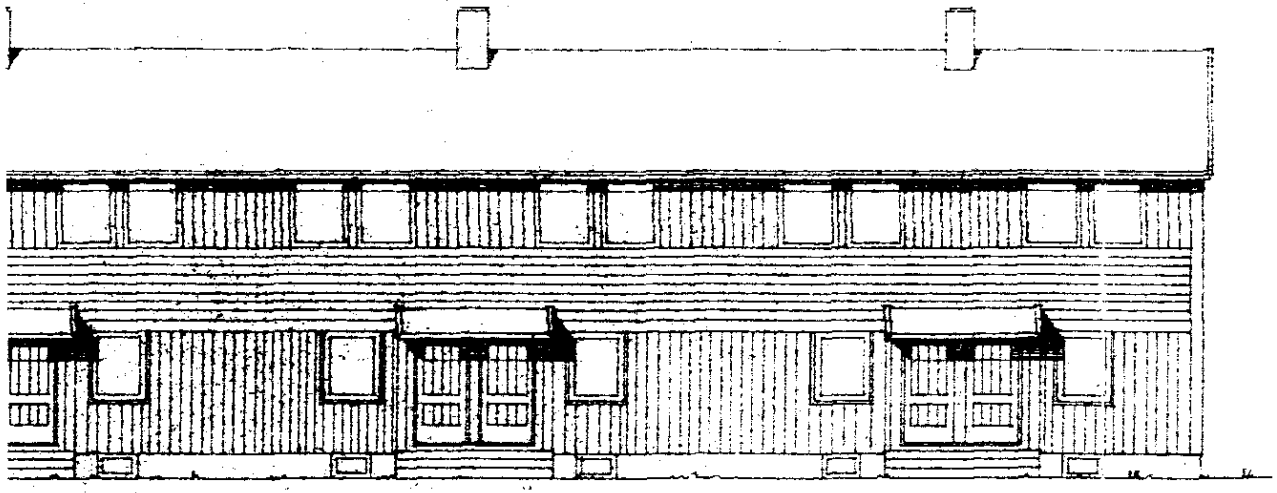
K. Bärnholdt Karlsen
K. Bärnholdt Karlsen
Bygningsinspektør

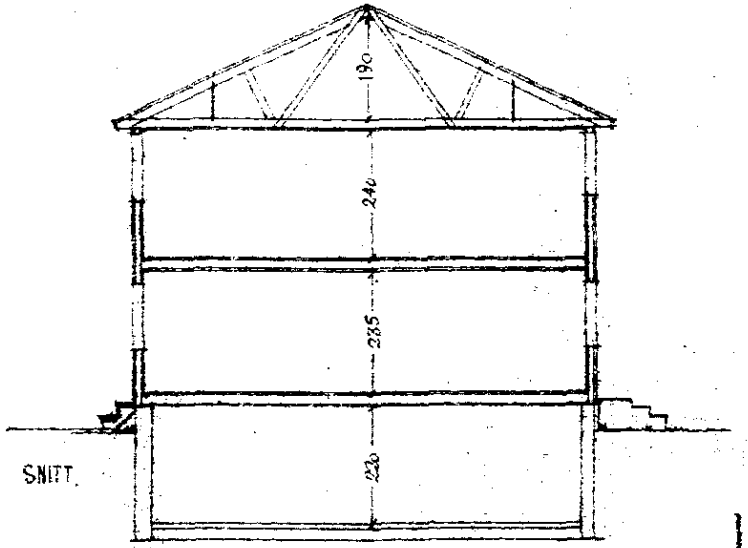
BYGGTEGNINGER





GAVLFASADE





SNITT.

Kongleveien 10A-F
Kongleveien 12A-F
Kongleveien 14A-F
Kongleveien 16A-F

B. nr. 2073
6½

87 62

Godkjennes med de på byggeanm. skrevne anførte bemerkninger.

SKI BYGNINGSRÅD 5/4-62

OPPDR. GIVER
SKI B.B.L.
HEBEKK.
REKKEHUS,
HUS NR. 21-22-23-24.

TEGN. TITEL
Fasader og snitt.

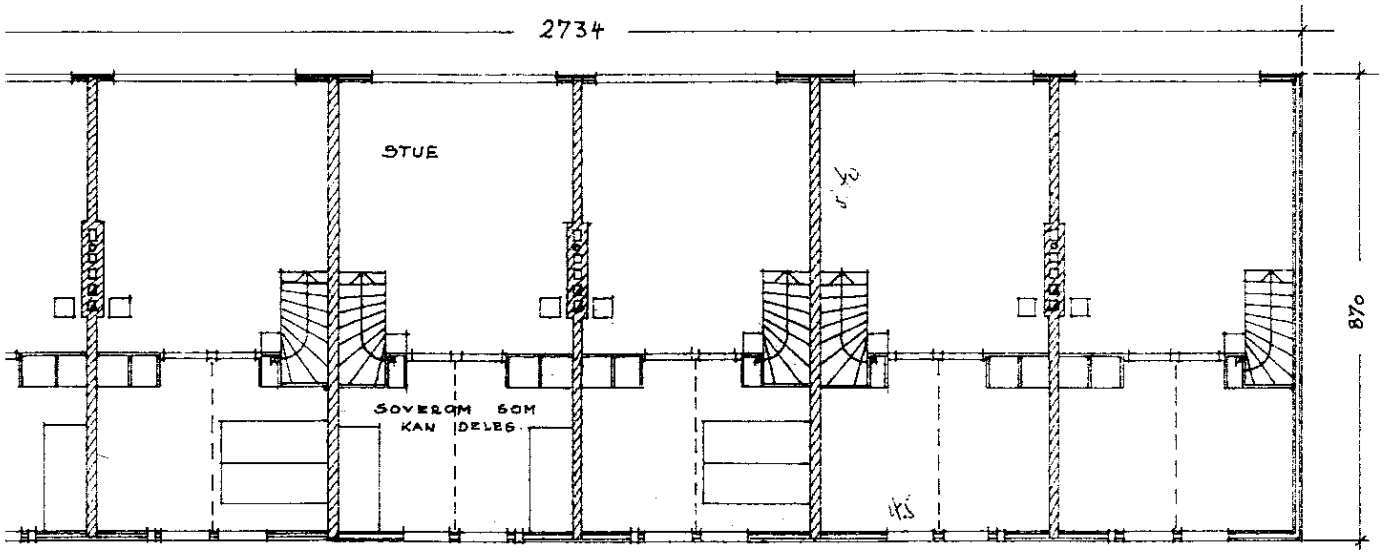
N.B.B.L. A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:100

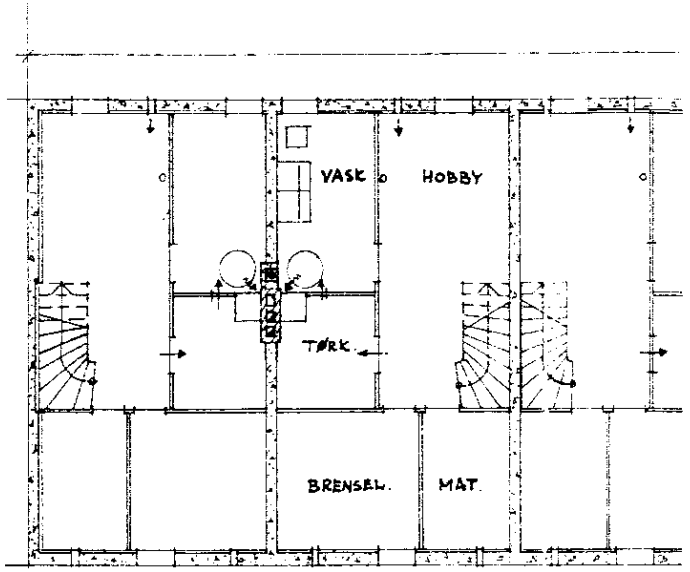
TEGNET -19

RETTET 29-1-62 DATO

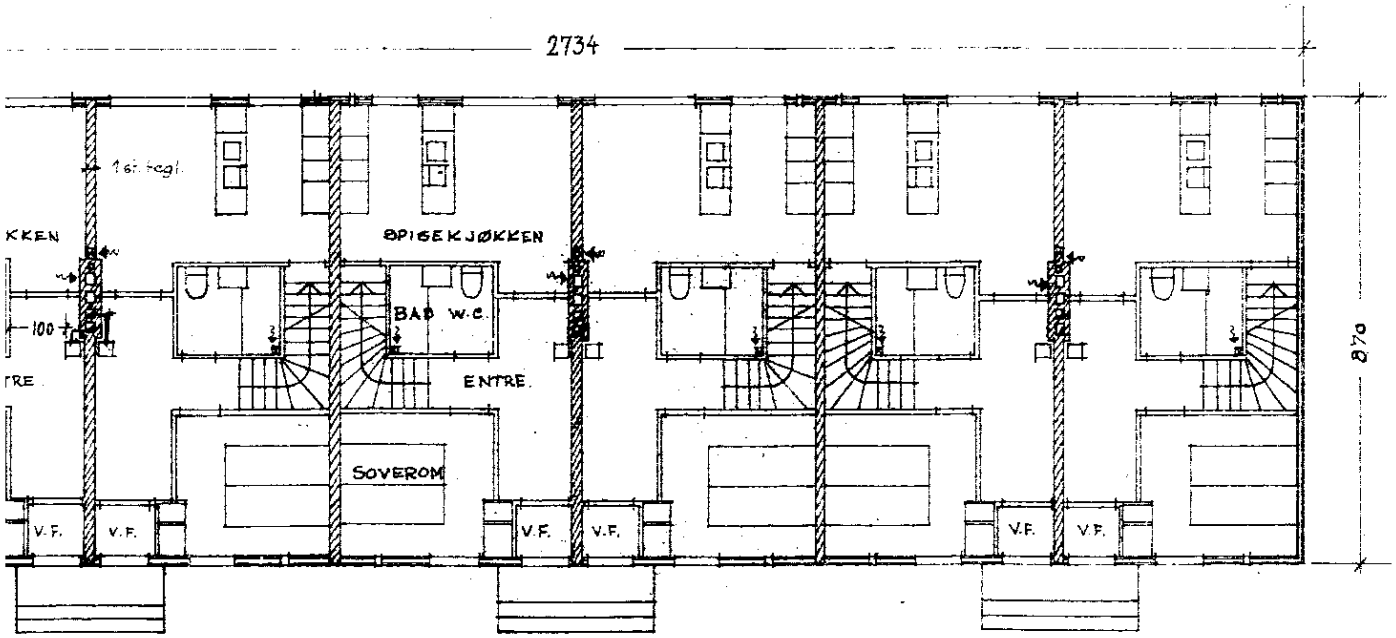
TEGN. NR. 6101.



2. ETASJE.

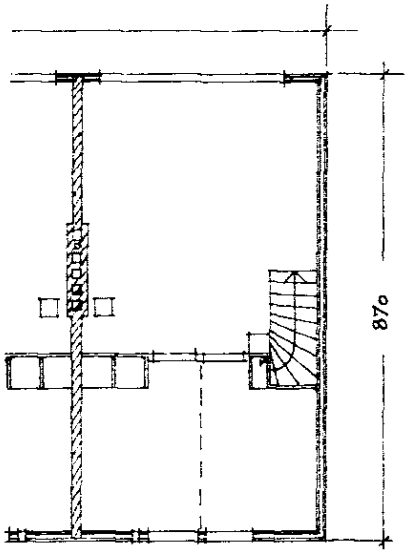


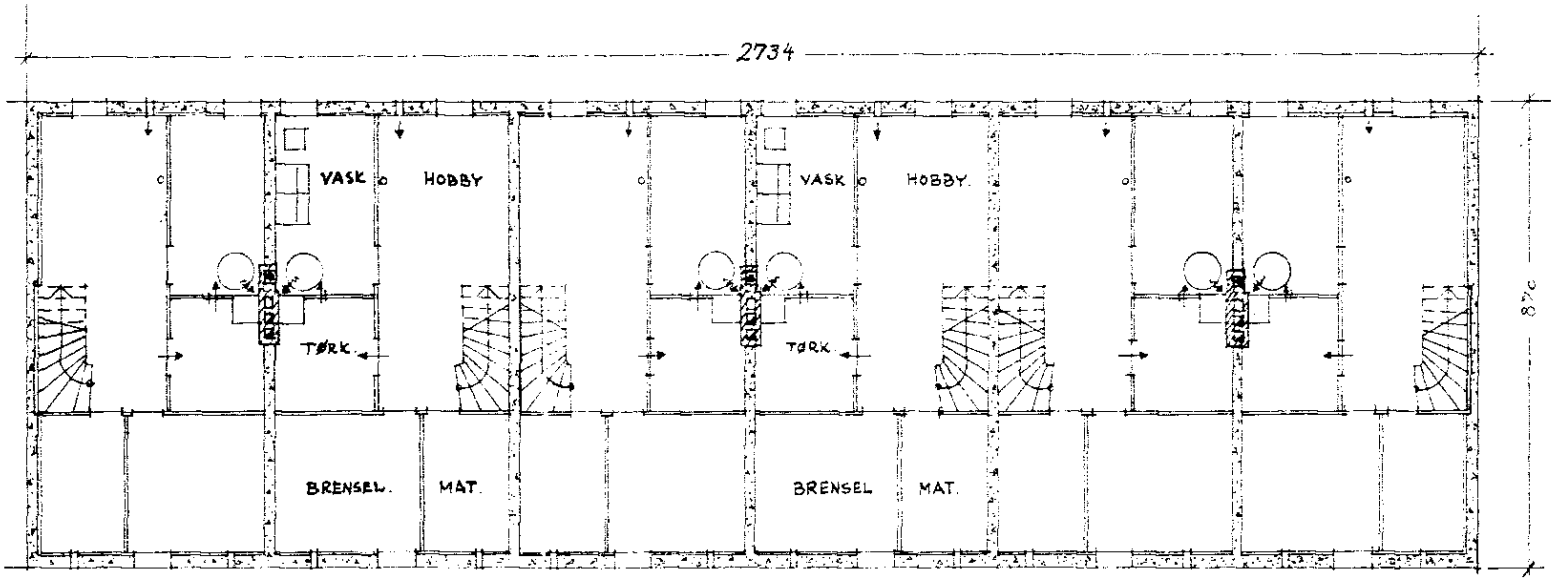
PLAN AV KJELLER.



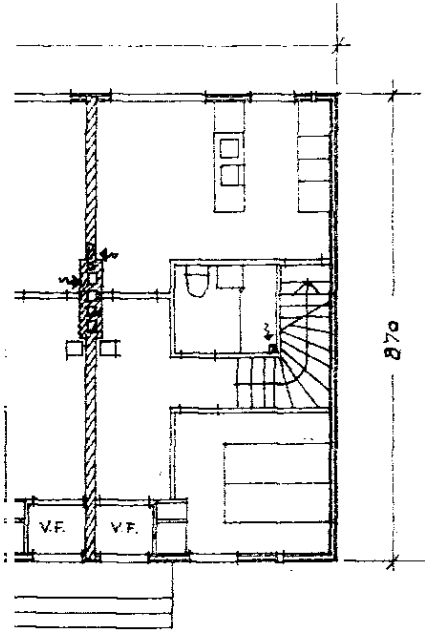
ETASJE

Sak nr.
Godkjent





PLAN AV KJELLER.



B.j.z 2073
62.

OPPDR.GIVER
SKI B.B.L.
HEBEKK,
REKKEHUS.
HUS NR: 21-22-23-24.

TEGN.TITEL
Planer av:
Kjeller, 1.etg og
2. etg.

MÅL: 1:100
TEGNET / -19

RETTET 29-1-62 DATO
TEGN.NR. 6101

87,62

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

KOMMUNALE GEBYR

Utskriftsdato: 25.03.2025

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.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Kongleveien 12B, 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	5 998,54 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	4 085,88 kr
Sum	**14 030,62 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	18 m3	34,20 kr	1/1	0 %	615,60 kr	615,60 kr
Forbruk avløp i fjor	18 m3	41,85 kr	1/1	0 %	753,30 kr	753,30 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-29 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-991,80 kr	-991,80 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-29 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-1 213,65 kr	-1 213,65 kr
A konto forbruk vann i år	18 m3	56,54 kr	1/1	0 %	1 017,67 kr	254,42 kr
A konto forbruk avløp i år	18 m3	42,34 kr	1/1	0 %	762,07 kr	190,52 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 %	355,20 kr	88,80 kr
				Sum	**12 753,39 kr**	**2 560,94 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.

REGULERINGSPLANER

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.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Kongleveien 12B, 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** 31 269 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 930 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 298 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530

	Delareal	26 889 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	699 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1
	Delareal	31 269 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=172)
Navn	KVARTALENE AVGRENSET AV LØVÅSVN.,NORDBYVN.,MYRVN. OG SELJEVN.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2117/172_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 209 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 43 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

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** 13 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 108 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 25 799 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 3 799 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 198 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 1 298 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

REGULERINGSPLAN

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

REGULERINGSPLANKART

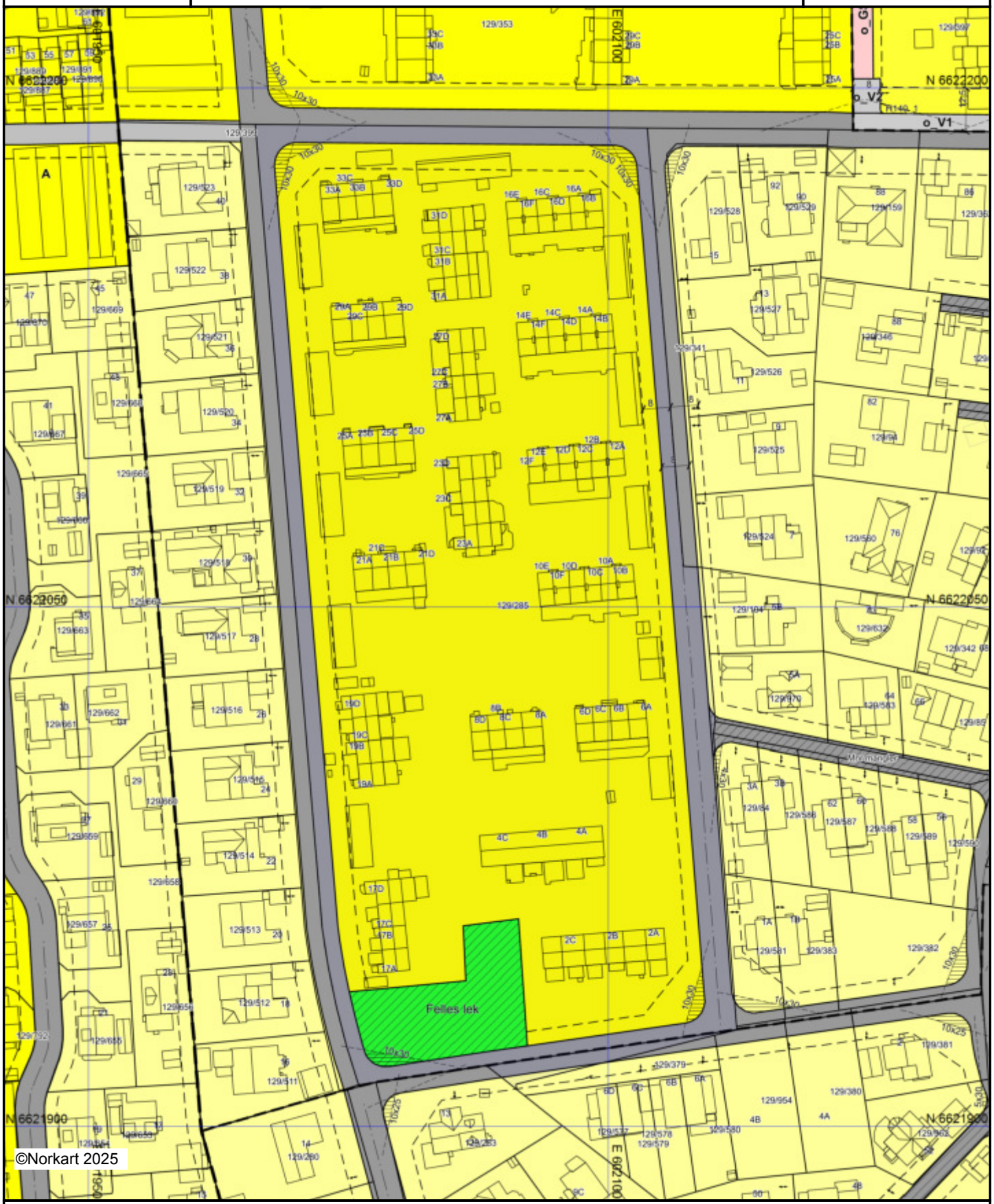
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/285/0/52
Adresse: Kongleveien 12B
Dato: 25.03.2025
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
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 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

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:
Kongleveien 12B
Gnr. 129 Bnr. 285 Snr. 52 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0071

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Henrik Nicolay Borchgrevink

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 48 05 12 20

E-post: henrik.borchgrevink@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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