PRIVATMEGLEREN

RÅDHUSSVINGEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

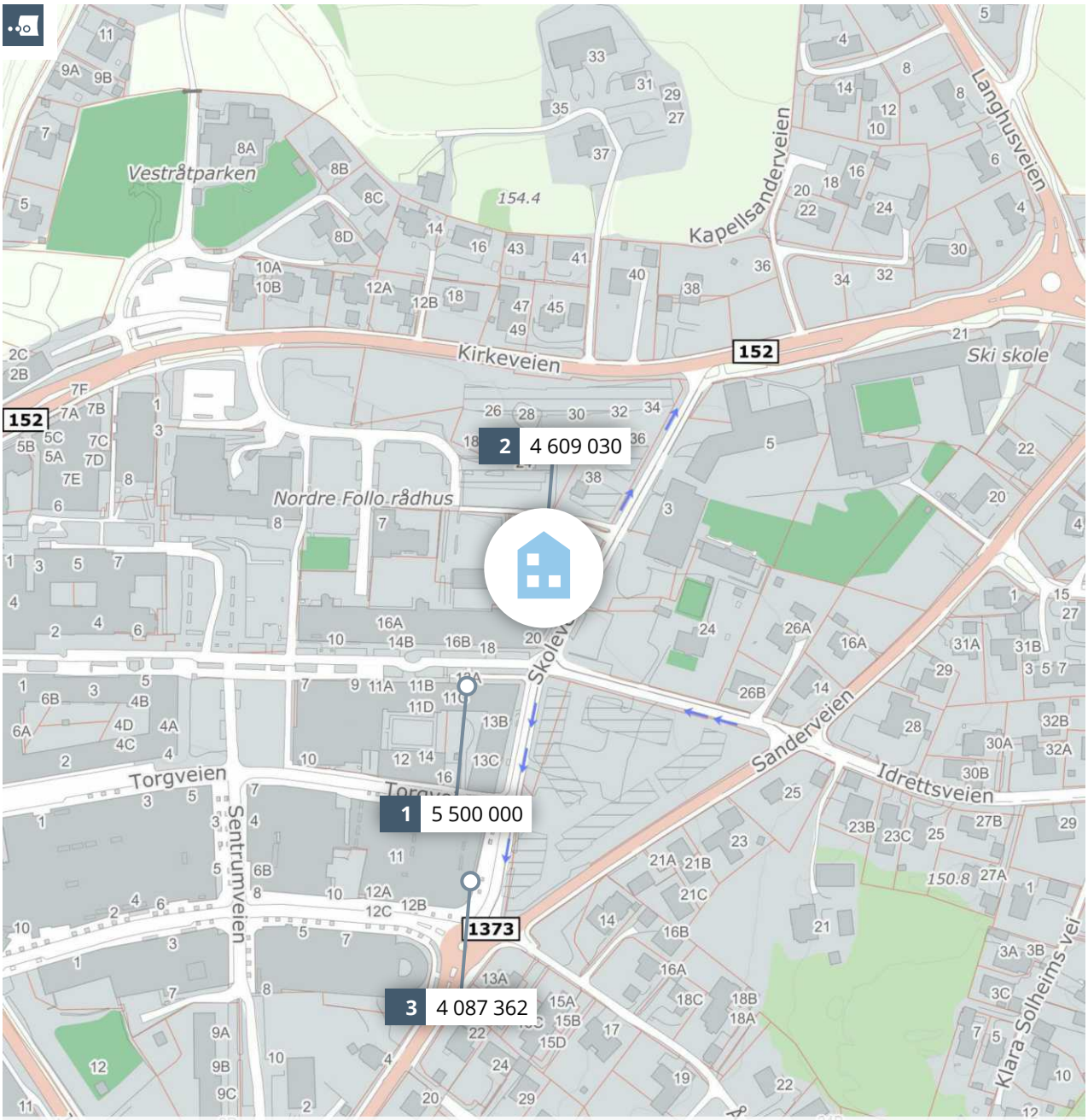
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RÅDHUSSVINGEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 15.06.2026

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 Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådhussvingen 31, 1400 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 134 BNR 315 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ski Sentrum

Verdivurdert til

4 300 000

78 197	4 378 197	97 293
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	3 399
Formue	21 895
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Idrettsveien 13 A 88 m²	2002	1. etg	2 sov	12.03.2026	5 450 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**62 500**
2	Rådhussvingen 31 73 m²	1983	3. etg	2 sov	16.02.2026	4 500 000	**4 530 000**	79 030	4 609 030	**63 137**
3	Skoleveien 2 54 m²	2009	2. etg	1 sov	09.07.2025	3 990 000	**3 990 000**	97 362	4 087 362	**75 692**

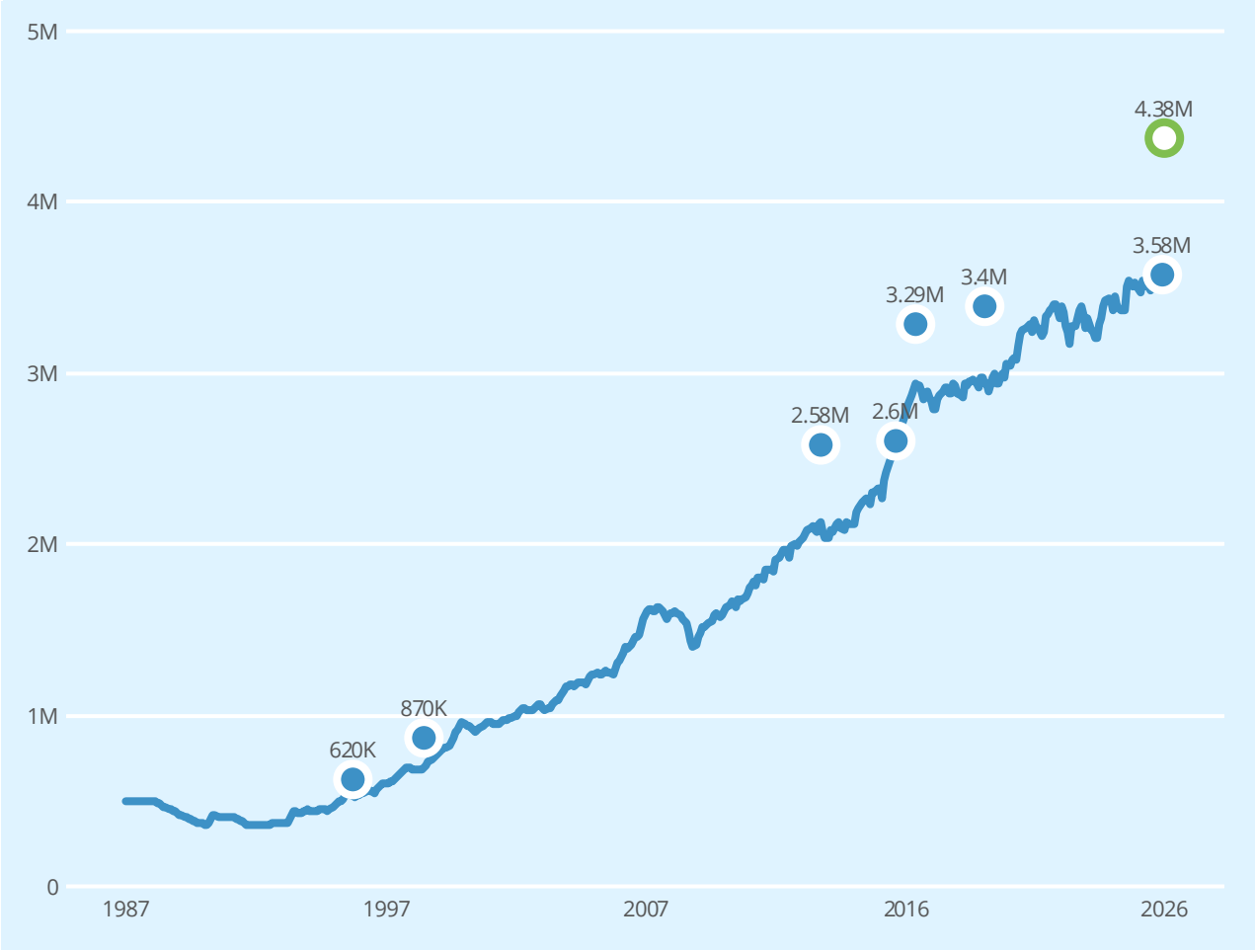
.

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

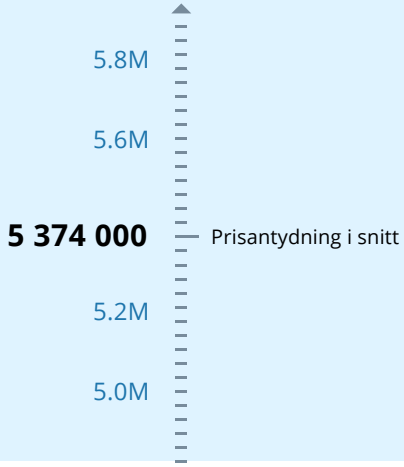
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.04.2026	06.05.2026	19.05.2026	3 590 000	3 500 000	78 792	3 578 792	2
13.06.2019	11.10.2019	06.01.2020	3 300 000	3 300 000	96 000	3 396 000	
02.03.2017	13.03.2017	05.04.2017	3 000 000	3 210 000	76 780	3 286 780	
09.06.2016		09.06.2016	-	2 600 000	-	2 600 000	
30.08.2013	10.09.2013	01.11.2013	2 580 000	2 580 000	0	2 580 000	
07.12.1998		07.12.1998	-	870 000	-	870 000	
18.04.1996		18.04.1996	-	620 000	-	620 000	

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. bygget om.

Leiligheter til salgs i Ski Sentrum grunnkrets nå

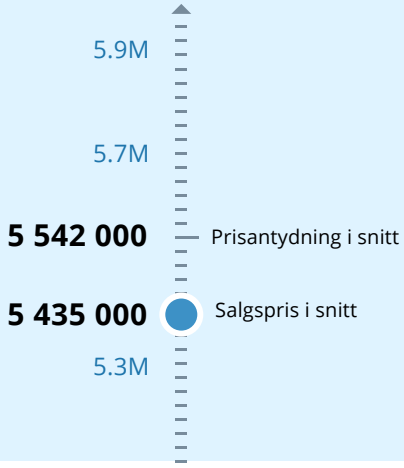
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i Ski Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

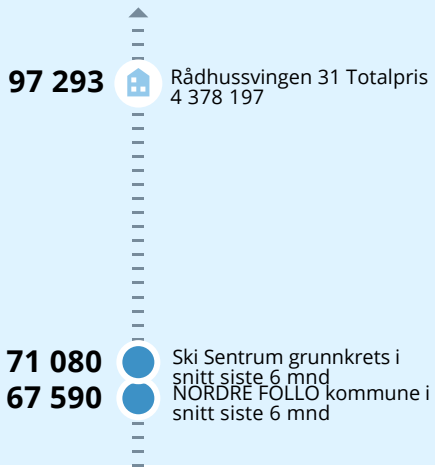
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 2.1% under prisantydning

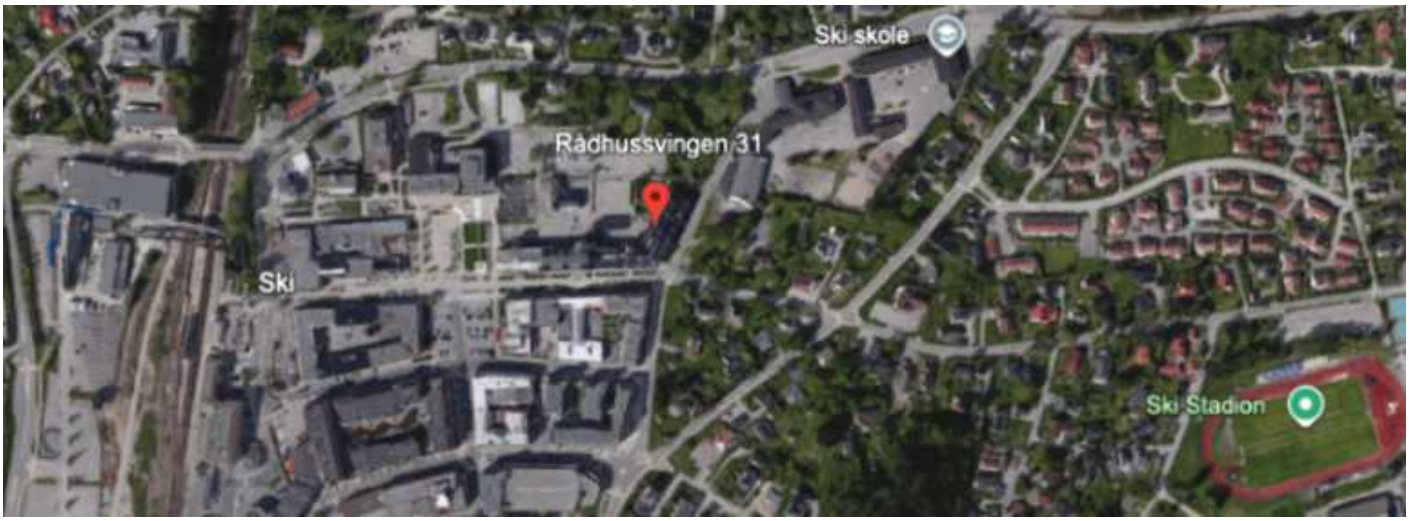
Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rådhussvingen 31 , 1400 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 134, bnr. 315, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1943 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RW1348

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1984. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje, inneholder følgende rom: Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.
Ekstern bod på loftet.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Leiligheten har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Det er obeservert 40 mm planavvik på etasjeskiller i stue/kjøkken.
-El-anlegget og røropplegg er hovedsakelig fra byggeår.
-Vinduer og balkongdør har passert forventet brukstid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med murstein og kledning i tre.

Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takplater fra byggeår.

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår. Takvindu med ukjent alder, byggeår legges derfor til grunnen.
Balkongdør fra byggeår.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslenke.

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Malte plater, fliser, malt tapet og laminert plate.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst oppgradert i 2008. Opplysninger gitt i tidligere salgsannonse. Det foreligger ikke dokumentasjon. Omfanget av oppgradering er ikke kjent.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast. Membran lot seg ikke fastslå på befaringen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørnet med bunn.

Det er ventilering via ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter. Benkeplater laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrete hvitevarer som kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Det er montert automatsik lekkasjesikring og komyrvakt.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er tilgjengelige via luke i vegg på badet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler vinduer og terrassedør.

Det er avtrekksventiler på badet og på 1 soverom, ukjent om disse er koblet til felles mekanisk avtrekk eller om dette er naturlig oppdriftsventiler.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Enkel fordelingstavle med automatsikringer. (Ukjent plassering for strømmåler.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

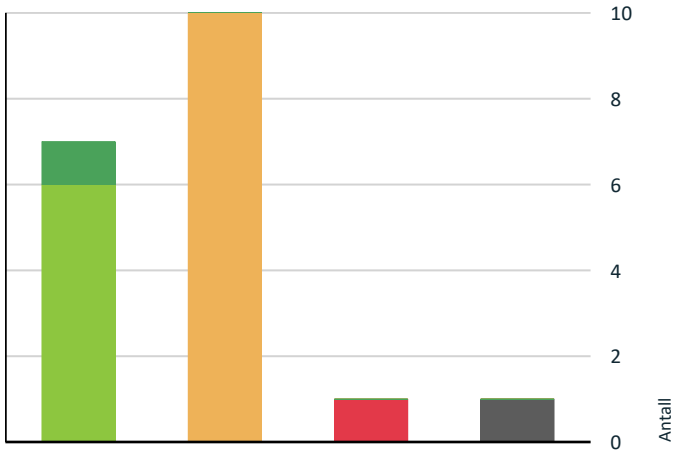
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggemeldte tegninger er kjøkken et eget rom. På befaringen er kjøkkenet flyttet inn i stuen og rommet er i bruk som soverom. Endret planløsning. Ikke bruksendret.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

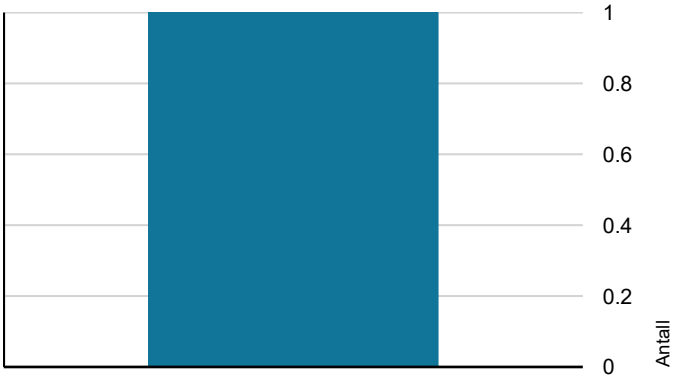
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2026, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takplater fra byggeår. Taket er besiktiget fra terrasse.

Taket er bratt og høyt over bakkenivå, risikovurdering på stedet tilsier ikke befaring på taket. Fuktsøk på kryloft med adkomst fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

-Ved kontroll på kryploft ble det observert bjelke som var synlig fuktutsatt, ved fuktmåling i bjelken var det ikke forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

-Det bør foretas jevnlig kontroll på kryploft for å kontrollere fuktutvikling, behov for tiltak kan ikke utelukkes.



Kryploft.



Fuktmåling i fuktfarget bjelke.



Taktekket.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Saltak i trekonsrtuksjoner. Ukjent lufting.

Vurdering av avvik:

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

Takkontruksjonen er hovedsakelig gjennbygget uten mulighet for kontroll fra leiligheten. (Eier har ikke nøkkel til bod på loftet på befaringen og takkonstruksjonen er ikke kontrollert på loftet.)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Kontroll og vedlikehold av taktekket og takkonstruksjoner er sameiets vedlikeholdsansvar og må gjøres felles i regi av sameiet.)

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår. Takvindu med ukjent alder, byggeår legges derfor til grunnen.
Balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Det er observert høy alderslitasje og fuktpåvikede detaljer på vinduer og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Alder på vinduer/balkongdør og observerte forhold på befaringen tilsier at utskifting bør planlegges på kort sikt.



Symptom på innvendig kondensering.



Avflasset utvendig detalj.



Værslitt oppsprukket karmverk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslenke.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med tremmegulv i tre og terreasseunderlagsplater.
Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1,1 m høyde. Det er montert markise i tilknytting til terrassen.
Terrassen er tekket med banmembran mot underliggende bolig. Det er taksluk på terrassen.
Det er en luke for rømning i gulvet rett innenfor luke til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det foreligger ingen opplysning om alder på tettesjikt.
-Det er ikke etablert nødoverløp, dersom sluket blir tett vil terassen kunne fylles opp med vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør innhentes opplysninger/dokumentasjon på tettesjiktets alder.
-Det bør undersøkes for mulighet til å etablere nødoverløp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Malte plater, fliser, malt tapet og laminert plate.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,43 meter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målte rom: Stue/kjøkken og 1 soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er observert planavvik ca 40 mm i stue/kjøkken og ca 16 mm på soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
-TG 3 og kostnader er knyttet til planavvik mer enn 30 mm i ett rom. Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

-Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne bereevne på etasjeskillende konstruksjoner. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:
Dimensjonering og eventuelt forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

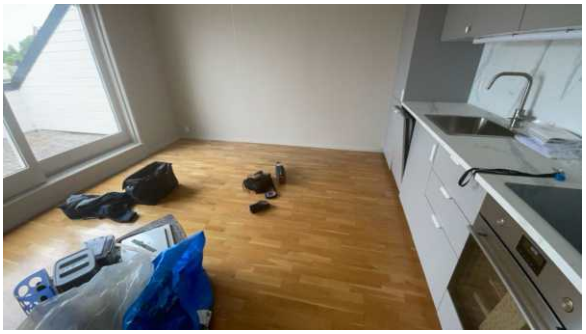
Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kan det tilkomme ytterligere kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



16 mm plannavvik.



40 mm planavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører besbtående av malte fyllingsdører.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2008. Opplysninger gitt i tidligere salgsannonse. Det foreligger ikke dokumentasjon. Omfanget av oppgradering er ikke kjent.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

-Det er observert spredt «bom» i hele gulvet.
- Gulvet er hovedsakelig flatt (Ikke mulig å måle under dusjbunnen) og det lot seg ikke verifisere noen oppkant i tettesjikt ved terskel.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

-Det bør foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til badets lekkasjesikring.

Tilstandsrapport



Måling av fall.



Tettesjikt lot seg ikke fastslå ved terskel.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Membran lot seg ikke fastslå på befaringen. (Sluket er plassert under fast dusjbunn som ikke kan flyttes for kontroll og rengjøring.)

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år.
Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk, ukjent mebran.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørnet med bunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Dører til dusjhjørnet er løse fra føringsskinne i bunnen.
-Speilbelysning fungerer ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Dører bør festes korrekt til føringsskinne og speilbelysning bør utbedres.

Tilstandsrapport



Løse dører.



Belysning fungerer ikke.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilering via ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det er avvik:

-Det er ukjent om det er felles mekainsk avtrekk for bygget. På befaringen er det godt trekk i ventil. Dersom avtrekket er naturligoppdriftsventilert avviker dette fra anbefalt løsning om mekanisk avtrekk for våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør innhentes informasjon om avtrekk. Det kreves mekanisk avtrekk for å gi ventilasjon på våtrom TG1 etter dagens krav.



Ventil på vegg.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og via luke på badet. Det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet og på badet.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

Tilstandsrapport



Fuktåpling i bunnsvill mot badet.



Fuktmåling i bunnsvill på badet

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter. Benkeplater laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrete hvitevarer som kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Det er montert automatsik lekkasjesikring og komyrvakt. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

-Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



Kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er tilgjengelige via luke i vegg på badet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Tilstandsrapport

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

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


Hovedinntak vann.


Vannrør kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler vinduer og terrassedør.
Det er avtrekksventiler på badet og på 1 soverom, ukjent om disse er koblet til felles mekanisk avtrekk eller om dette er naturlig oppdriftsventiler.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Enkel fordelingstavle med automatsikringer. (Ukjent plassering for strømmåler.)

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier kjøpte boligen selv i 2026 og har ikke kjennskap til boligens elektriske anlegg. Spørsmål om el-anlegg er ikke besvart av eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser at det ble utført el-arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Eier kjøpte boligen selv i 2026 og har ikke kjennskap til boligens elektriske anlegg. Spørsmål om el-anlegg er ikke besvart av eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Eier kjøpte boligen selv i 2026 og har ikke kjennskap til boligens elektriske anlegg. Spørsmål om el-anlegg er ikke besvart av eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Eier kjøpte boligen selv i 2026 og har ikke kjennskap til boligens elektriske anlegg. Spørsmål om el-anlegg er ikke besvart av eier.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det meste av boligens elektriske anlegg er fra byggeår. Det foreligger ingen informasjon om tilsyn i nyere tid. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på leilighetens el-opplegg. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og noe modernisering må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.



Dagens krav til rekkverk tilsier rekkverkshøyde 1,2 meter dersom avstand til bakken er mer enn 10 meter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

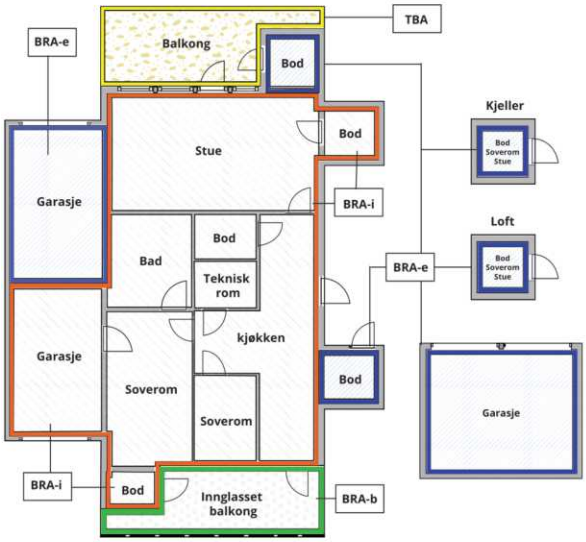
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
5.Etasje	45			45	9	2	47
Loft							
SUM	**45**				**9**	**2**	**47**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Det medfølger 1 ekstern bod på loftet. I tidligere salgsoppgave er boden angitt som 6 m2. Eier har ikke nøkkel til boden på befaringen og boden er ikke besiktiget eller målt av takstmann.
Boden er derfor ikke angitt med BRA-e i arealoppstilling i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er kjøkken et eget rom. På befaringen er kjøkkenet flyttet inn i stuen og rommet er i bruk som soverom. Endret planløsning. Ikke bruksendret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert kjøkkeninnredning og utført enkelte el-arbeider i forbindelse med dette i 2026. Dokumentasjon er ikke fremvist.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	John Ole Kielland Dybdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	315		38	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rådhussvingen 31

Hjemmelshaver
Next Level Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende leilighet i Ski sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud. Ca. 600 meter til Ski stasjon, med Follobanen som tar deg til Oslo S på ca. 11-12 minutter. I tillegg er det gode bussforbindelser i nærområdet.
Fra boligen har du gangavstand til Ski Storsenter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, samt dagligvarebutikker like i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bod

Det medfølger 1 ekstern bod på loftet. I tidligere salgsoppgave er boden angitt som 6 m2. Eier har ikke nøkkel til boden på befaringen og boden er ikke besiktiget eller målt av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.06.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Ski Kommune	05.08.1983	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RW1348

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260073
Addresse	Rådhussvingen 31		
Postnr.	1400	Sted	SKI
Selgers navn	Next Level Holding AS		
Selgers navn	John Ole Kielland Dybdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd der. Men eid den ca 1 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ingen, det er via boligsamiet

Polise/avtalenr.:

Nei

Våtrom

Initialer selger:
J D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn nytt kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, at de har byttet kjøkken og blandebatteri

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn 2 nye kurser til kjøkkenet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Brskrivelse av arbeidet

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er satt opp resten av veggen mellom kjøkken og soverom. Det er også lagt gulv på soverommet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *John Ole Kielland Dybdal*

Initialer selger:
J D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rådhussvingen 31

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k.. 618 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski skole Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Magasinparken barnehage (1-5 år) 108 barn	17 min 1.4 km
Magasinparken barnehage	17 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ski	5 min
Kiwi Ski Stasjon	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	11 min
Apotek 1 Ski Amfi	6 min
Ski Vinmonopol	11 min

SPORT

Ski skole	3 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	3 min
Family Sports Club Ski	9 min
Fresh Fitness Ski	9 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

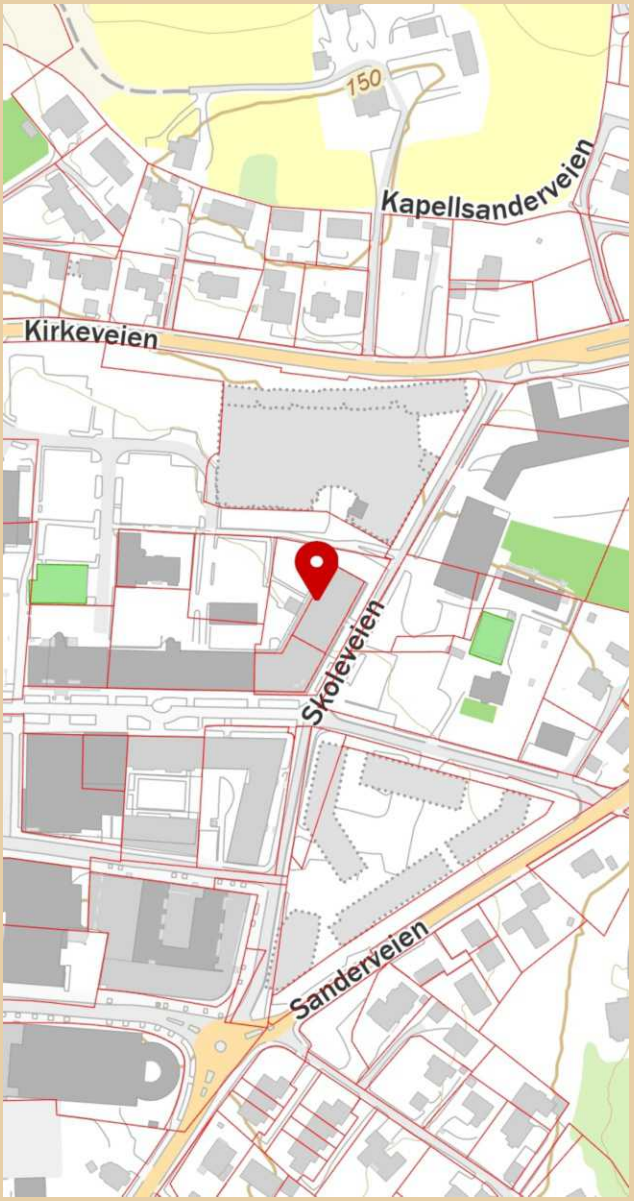
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN

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

Rådhussvingen 31

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k... 618 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski skole Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Magasinparken barnehage (1-5 år) 108 barn	17 min 1.4 km
Magasinparken barnehage	17 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ski	5 min
Kiwi Ski Stasjon	7 min

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	11 min
Apotek 1 Ski Amfi	6 min
Ski Vinmonopol	11 min

SPORT

Ski skole	3 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	3 min
Family Sports Club Ski	9 min
Fresh Fitness Ski	9 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

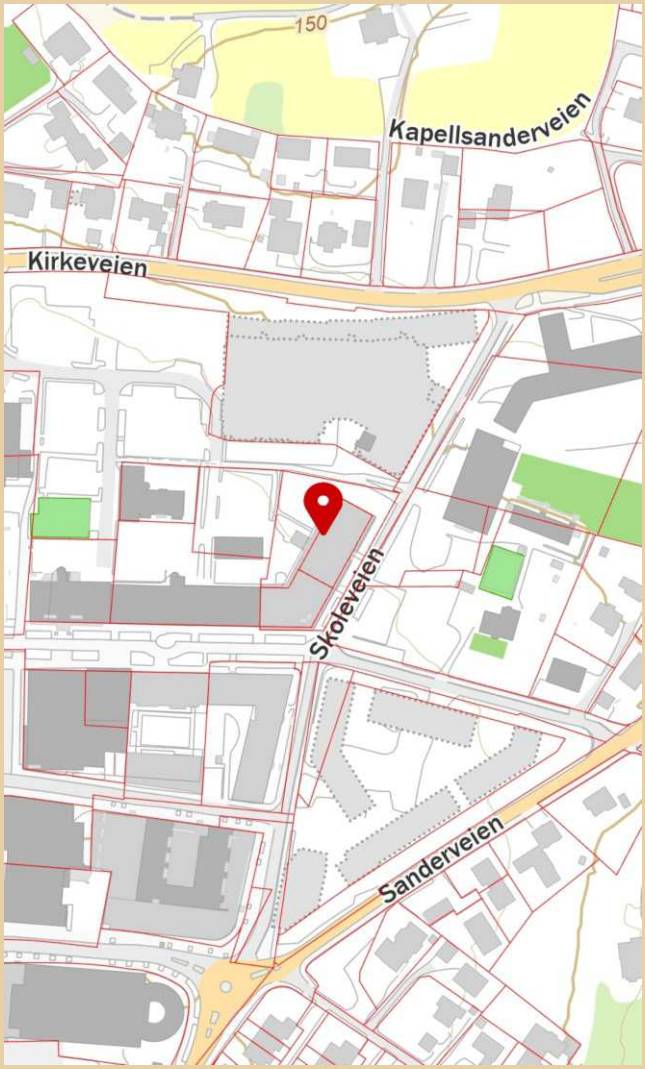
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Rådhussvingen 31

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Magasinparken ungdomsskole (8-10 kl... 618 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vestråt ladepark - Nordre Follo kom...	5 min
Recharge Vestråt Ladepark	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski skole Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

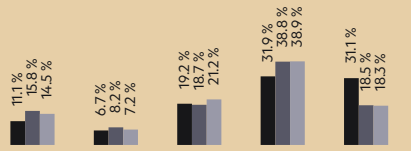
BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Magasinparken barnehage (1-5 år) 108 barn	17 min 1.4 km
Magasinparken barnehage	17 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ski	5 min
Kiwi Ski Stasjon	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ski sentrum/Vardåsen	1 086	579
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Ski skole	3 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketball...	3 min
Family Sports Club Ski	9 min
Fresh Fitness Ski	9 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

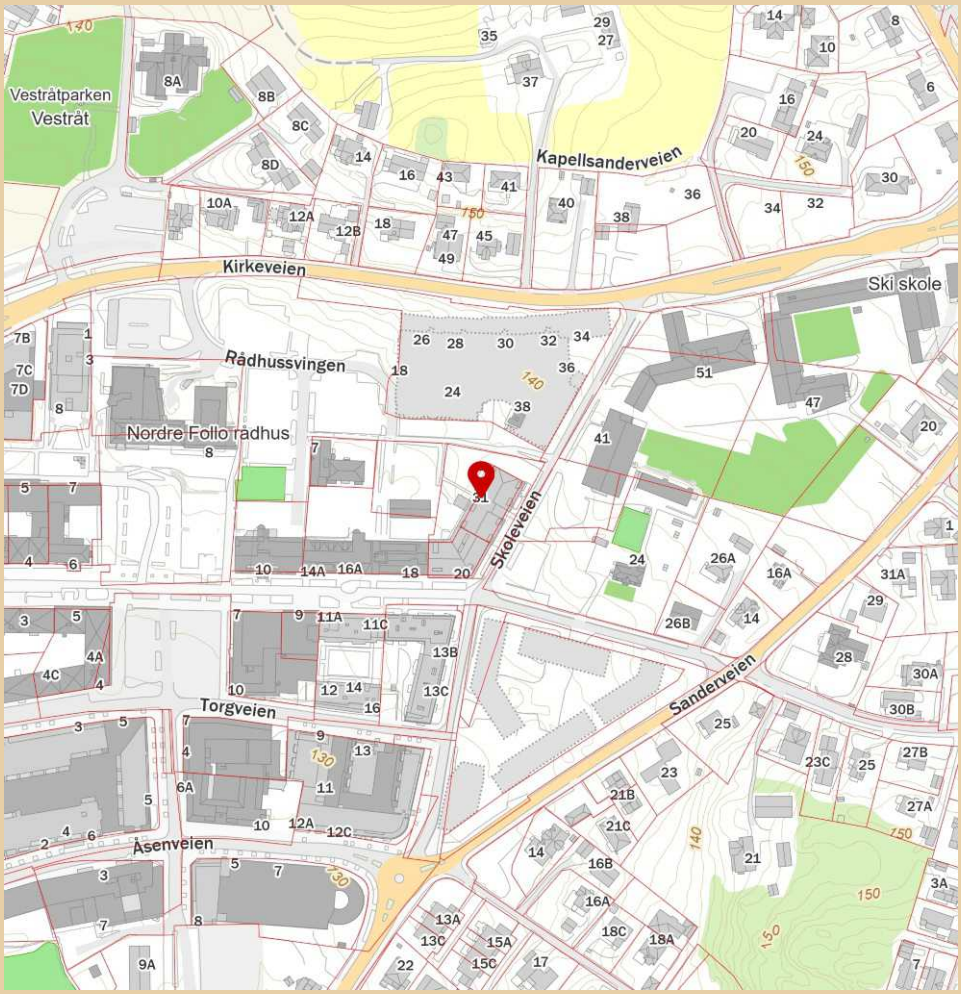
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4101
SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Fojaeen i Skolebakken sameie.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOLEBAKKEN 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

Einar Eliassen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Toril Irene Sørgård og Sissel Heian er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Edvard Nervik

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

- Ingelin Grimsen Hjelm

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

- Vibeke Bjørgengen

SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE
ÅRSRAPPORT FOR 2025

1. Generelle opplysninger om Skolebakken Boligsameie

Skolebakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971516046, og ligger i Rådhussvingen 31 i NORDRE FOLLO kommune. Gnr/bnr: 134/315.

Sameiet består av 44 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Garasjen er en egen seksjon (nr.2) på lik linje med de øvrige boligseksjonene. Den eies av 33 andelseiere.

Vibbo

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret	
Leder	Edvard Nervik
Styremedlem	Jon-Arne Dolonen
Styremedlem	Ingelin Grimsen Hjelm
Varamedlem	Eli Boysen
Varamedlem	Monika Kruse
Valgkomiteen	Toril Irene Sørgaard
	Sissel Heian

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2025.
Skolebakken Bs har en deltidsansatt, det er ikke meldt om noen skader i 2025.

2. Driften av sameiet

Forretningsførsel og revisjon

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj.
- Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Vaktmestertjenester

- Sameiet har i 2025 byttet leverandør av vaktmestertjenester til H. Fjeldstad AS.

Internett

- Sameiet har i 2025 byttet leverandør av internett til Globalconnect. Samtidig har hver eierseksjon overtatt ansvar selv for TV/strømmetjenester.

Informasjon om HMS-arbeid

- Sameiet har gjennomført brannøvelse i samarbeid med Bravida

- O-plan og rømningsplaner er oppdatert
- Internkontroll av brannvarslingsanlegg er gjennomført og rapport er utarbeidet av Bravida. Noen forbedringspunkter foreligger, slik som anbefaling om at alle eierseksjoner bør være tilknyttet felles brannvarslingssystem og at det er vanskelig å høre brannvarslingen i enkelte leiligheter. Styret følger opp dette i 2026.

3. Vedlikehold og prosjekter

Vedlikeholdsarbeid etc. utført i året som gikk
Styret har i 2025 hatt fokus på HMS- brann- og personsikkerhet

- Oppgradering av pumpekum og tilhørende elektronisk varslingssystem er ferdigstilt
- Brannvarslingssystem er oppgradert, O-plan er ferdigstilt og hengt opp i 1 etg.
- Garasjeport er byttet
- Ventilasjonsanlegget er vedlikeholdt iht. årlig avtale.
- Det er gjennomført årlig vedlikehold på heisen.
- Årlig feiing av garasjeanlegg er utført
- Ferdigstilt nytt fibernettverk til alle leiligheter
- Vi har sendt høringssvar på igangsettingstillatelse for Kirkeveien 15-19.

Status på pågående prosjekter

- Innhentet forslag til løsning av avvik i brannvarslingsanlegg
- Gjennomført termografering av dører/vinduer i 5 leiligheter for vurdering av oppgradering av dører/vinduer/yttervegger

Planer for vedlikehold i det kommende året.

- Etablere langsiktig vedlikeholdsplan
- Innhente tilbud på utskifting av terrassedører/vinduer og oppgradere veggene på terrassene. Dette vil være en betydelig oppgradering/kostnad som vil medføre låneopptak og endringer av felleskostnader.

4. Økonomisk oversikt

- Årsregnskapet er gjort opp med et overskudd på kr. 7.968, som er ca. kr. 46.000 bedre enn budsjett.
- Felleskostnader for eierseksjoner er økt med 3% (KPI), mens det er uendret for garasje som hadde en dobling forrige år.
- Kostnadsfordeling mellom Skolebakken boligsameie og Idrettsveien er gjennomgått og oppdatert.
- For øvrig vises til årsregnskap og balanse.

5. Sosiale aktiviteter

- Det er gjennomført dugnader både vår og høst. Godt oppmøte og hyggelig som alltid. Nye bord til hagen er kjøpt inn.

6. Avslutning

- Styrets vil takke seksjonseiere og beboere for godt samarbeid i året som gikk.

Ski, 08.05.2026
Styret i Skolebakken Boligsameie

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skolebakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skolebakken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 8 av 17 2026.pdf

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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 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 862 832.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 516 046, KUNDENR. 4101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 657 600	1 622 400	1 622 000	1 708 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 657 600**	**1 622 400**	**1 622 000**	**1 708 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-74 143	-102 686	-87 000	-87 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-7 813	-7 438	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-111 770	-107 470	-113 000	-118 085
Konsulenthonorar		-6 052	-4 968	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-358 607	-217 929	-327 000	-332 940
Forsikringer		-199 513	-181 739	-220 000	-246 400
Kommunale avgifter		-231 537	-166 495	-220 000	-242 000
Energi/fyring	7	-139 324	-122 766	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 778	-201 390	-155 000	-120 000
Andre driftskostnader	8	-115 995	-102 063	-120 000	-193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 458 531**	**-1 284 944**	**-1 465 000**	**-1 564 665**
DRIFTSRESULTAT		**199 069**	**337 456**	**157 000**	**144 135**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	39 862	40 944	40 000	40 000
Finanskostnader	10	-230 964	-241 129	-235 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-191 102**	**-200 185**	**-195 000**	**-180 000**
ÅRSRESULTAT		**7 968**	**137 271**	**-38 000**	**-35 865**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		7 968	137 271		

SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 516 046, KUNDENR. 4101

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 634	205
Forskuddsbetalte kostnader		81 971	113 783
Driftskonto OBOS-banken		465 422	585 434
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 094	13 446
Sparekonto OBOS-banken		527 615	509 833
SUM OMLØPSMIDLER		**1 104 736**	**1 222 701**
SUM EIENDELER		**1 104 736**	**1 222 701**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 313 539	-2 321 506
SUM EGENKAPITAL		**-2 313 539**	**-2 321 506**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 176 370	3 263 745
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 176 370**	**3 263 745**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 496	28 900
Leverandørgjeld		61 186	83 917
Skyldige offentlige avgifter	13	24 037	19 632
Påløpte renter		15 977	17 576
Annen kortsiktig gjeld	14	126 209	130 437
SUM KORTSIKTIG GJELD		**241 904**	**280 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 104 736**	**1 222 701**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 30.04.2026
Styret i Skolebakken Boligsameie

Edvard Nervik /s/ Jon-Arne Dolonen /s/ Ingelin Grimsen Hjelm /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	1 584 000
Garasje	73 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 657 600**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-50 295
Påløpte feriepenger	-6 035
Arbeidsgiveravgift	-17 813
SUM PERSONALKOSTNADER	**-74 143**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 813
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 813**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 955
Drift/vedlikehold VVS	-27 944
Drift/vedlikehold elektro	-47 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 309
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-153 250
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 784
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-358 607**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-139 324
SUM ENERGI / FYRING	**-139 324**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 425
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 134
Vaktmestertjenester	-69 247
Renhold ved firmaer	-7 645
Andre driftskostnader	-691
Trykksaker	-365
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-3 089
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 995**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	19 631
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 782
Andre renteinntekter	159
SUM FINANSINNTEKTER	**39 862**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-230 964
SUM FINANSKOSTNADER	**-230 964**

NOTE 11
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, 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 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 050 000	
Nedbetalt tidligere	786 255	
Nedbetalt i år	87 375	
		-3 176 370
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 176 370**

NOTE 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 094
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 943
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 037**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-6 035
Avregning Idrettsveien 20	-120 173
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-126 209**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 4101 **Selskapsnavn:** SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER for

Skolebakken Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.03.2017

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter trapper, søppelrom, boder, vaskerom, uteareal og garasje).

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.3. Beboere skal ikke slippe inn andre enn egne besøkende.

2.4. Sykler skal plasseres i sykkelbod.

2.5. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.

2.6. Røyking i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Det er ikke tillatt å lade el-biler i sameiets garasjeanlegg. Det henvises her til ladestasjoner i området.

2.8. Trappeoppgang, heis, fellesrom og garasjeanlegg må ikke brukes som lekeplass.

2.9. Døren til vaskerom skal alltid holdes låst. Det henstilles til de som bruker vaskerommet om å settes seg inn i regler for bruk.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongveggene, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke flyttes ved værforandringer og føre til skade.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre innstallasjoner uten forutgående godkjenning fra styret.

3.3. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.5. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner.

4. RO OG ORDEN

4.1. Den enkelte sameier må alltid påse at leiligheten brukes/disponeres uten at dette skjer til sjenanse eller ubehag for andre sameiere/beboere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 0g 06.00.

4.2. Støyende virksomhet som boring med drill, snekring, musikkøving etc. skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 15.00 på lørdager. På søn- og

helligdager skal slike aktiviteter ikke finne sted dersom dissee fører til ubehag for øvrige sameiere/beboere.

4.3 Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter skal i første omgang rettes til den som fremkaller støy. Hvis dette ikke hjelper, kontaktes sameiets styre ved dets leder. Alle slike henvendelser til styret skal skje skriftlig.

5. HUSDYR

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger , da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet, og kastes i søppelcontainer.

6.2. Papiravfall skal kastes i container i garasje (NB! ikke i plastposer).
Papp og kartonger må brettes.

6.3. Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASS

8.1 Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen. Det henstilles å benytte dekkrommet i garasjen.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester til leiligheter i Idettsveien 20.
Maksimum parkeringstid er 3 timer.
Vi disponerer 2 plasser ute.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet

9.2. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp. Det må
ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på
rørene.

9.3. Privat arbeid i leilighetene utført av vaktmester bekostes av beboer.

9.4. Fra radio/tv / internettboks skal kun godkjent kabel benyttes. Dersom anlegget ikke virker skal seksjonseier ta kontakt med Canal Digital (06090).
Ingen må på egen hånd foreta seg noe med felles antenneanlegg.

10. BOD

10.1. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som
eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig
for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Husordensregler og vedtekter for sameie bør sendes sameierne i god tid før årsmøte.

SKOLEBAKKEN BS

BESTILLINGSSKJEMA FOR SKILT, LEIL. _____

I forbindelse med postkassene, ringeklokketablået og informasjonstavlen er det felles skilting.

SKRIV DERFOR NAVNENE TYDELIG, BENYTT BLOKKBOKSTAVER.

Postkasseskilt: Husk størrelse på skilt ved bestilling (det er to størrelser)

Navn																	
Navn																	
Navn																	

Informasjonstavlen (bruk kun etternavn):

Etter-navn																	
Etter-navn																	

Utfylt bestillingsskjema sendes til forretningsfører, benytt gjerne e-mail eller faks.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 107
1401 SKI

E-mail: oef@obos.no eller faks 64 91 80 71

Med vennlig hilsen
for Skolebakken Boligsameie

OBOS Eiendomsforvaltning AS, avd. Follo

Faktura sendes til:

Skilt sendes til:

Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Protokoll til årsmøte 2026 for SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971516046
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Fojaeen i Skolebakken sameie.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
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:**
> Einar Eliassen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Toril Irene Sørgård og Sissel Heian er valgt.
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Edvard Nervik

Følgende stilte til valg:
Edvard Nervik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingelin Grimsen Hjelm

Følgende stilte til valg:
Ingelin Grimsen Hjelm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karsten Ås Lunde
Fatima Nøyseth

Følgende stilte til valg:
Vibeke Bjørgengen
Karsten Ås Lunde
Fatima Nøyseth

V E D T E K T E R

for

Skolebakken Boligsameie, organisasjonsnr. 971516046.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 6. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 20.02.2002. Sist endret på årsmøtet 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skolebakken Boligsameie. Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 02.07.1984. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 134, bnr. 315 i Ski med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter, organisering av sameiet

(1) Sameiet består av 40 boligseksjoner og en garasjeseksjon på eiendommen gnr. 134, bnr. 315 i Ski kommune, med tilhørende boder på eget seksjonsnr. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet opp mot bruksenheten. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Garasjeseksjonen består av 33 underseksjoner som er ikke er en del av fellesarealet, men eiet av den enkelte underseksjonseier.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

torsdag 5. mai 2022

BESKYTTET

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp.

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

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

(8) Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til

BESKYTTET

vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3-2 Husordensregler herunder regler for dyrehold
(1) Husordensregler, herunder regler for dyrehold, er fastsatt i eget reglement, sist endret på sameiermøte 23.03.2017.

4. Sameiets parkeringsplasser.

4-1 Organisering
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser, men disponerer 2 gjesteparkeringsplasser på naboeiendommen, samt en parkeringsplass som er reservert hjemmetjenesten. Garasjeseksjonen eies av 33 underseksjonseiere (andelshavere) og de disponerer hver sin parkeringsplass.

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeeierne bærer sine egne særkostnader. I likhet med de øvrige sameierne, betaler de sin andel av seksjonssameiets felleskostnader.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiets garasjeanlegg har installert el ladestasjoner og de som ønsker dette må kontakte leverandør for å få etablert ladetilgang og ett ladeabonnement.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte underseksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

BESKYTTET

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

BESKYTTET

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

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

(6) Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal likefordeles mellom seksjonseierne mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

BESKYTTET

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

BESKYTTET

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Eierne av garasjeseksjonen har kun en stemme, jfr pkt 9-7, pkt 1 og 2, og må evt velge en som kan avgi stemme på vegne av dem alle.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

BESKYTTET

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap og revisjon

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Mislighold
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

BESKYTTET

11-2 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven §39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

11-3 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og kun etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning, skal styret foreligge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Parabolantenne er ikke tillatt å installere.

11-4 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

BESKYTTET

11-5 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-6 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-7 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

BESKYTTET

Frontline Follo AS
v/Henrik Borchgrevink
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260073 . Vår ref.: 4101-1-502 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skolebakken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971516046
Seksjonseier:	Next Level Holding AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	502
Adresse:	Rådhussvingen 31, 1400 SKI
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	134
Bnr.	315

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 54528086.
- 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.

07.11.25 Vedtatt økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.26
Skilting: Det er bestemt at det skal være lik skilting i sameiet for infotavleskilt og postkasse. Forretningsfører bestiller fra Stempelfabrikken SAM AS. Eier blir fakturert direkte fra Stempelfabrikken SAM AS. Skjema for bestilling av skilt er vedlagt husordensreglene. Det er ikke alle som eier garasjeplass. Kjøper må avklare direkte med selger om seksjonen har garasjeplass som selges med seksjonen. Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det er til sammen 33 garasjeplasser i sameiet. Det er viktig at megler overfører ideell andel ved eierskifte. Gnr. 134, bnr. 315, snr. 2 i Ski kommune, ideell andel 1/33 del eller ev. 2/66 del. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527168197
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	3 127 949,00
Innfrielsesdato:	05.05.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 399,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 399,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	997,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 774,-
Annen formue:	21 895,-
Gjeld:	79 407,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527168197
Restsaldo:	78 196,97
Kapitalkostnader:	684,53
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 196,97,-, 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 Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

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/Edvard Nervik, e-post: skolebakkensameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

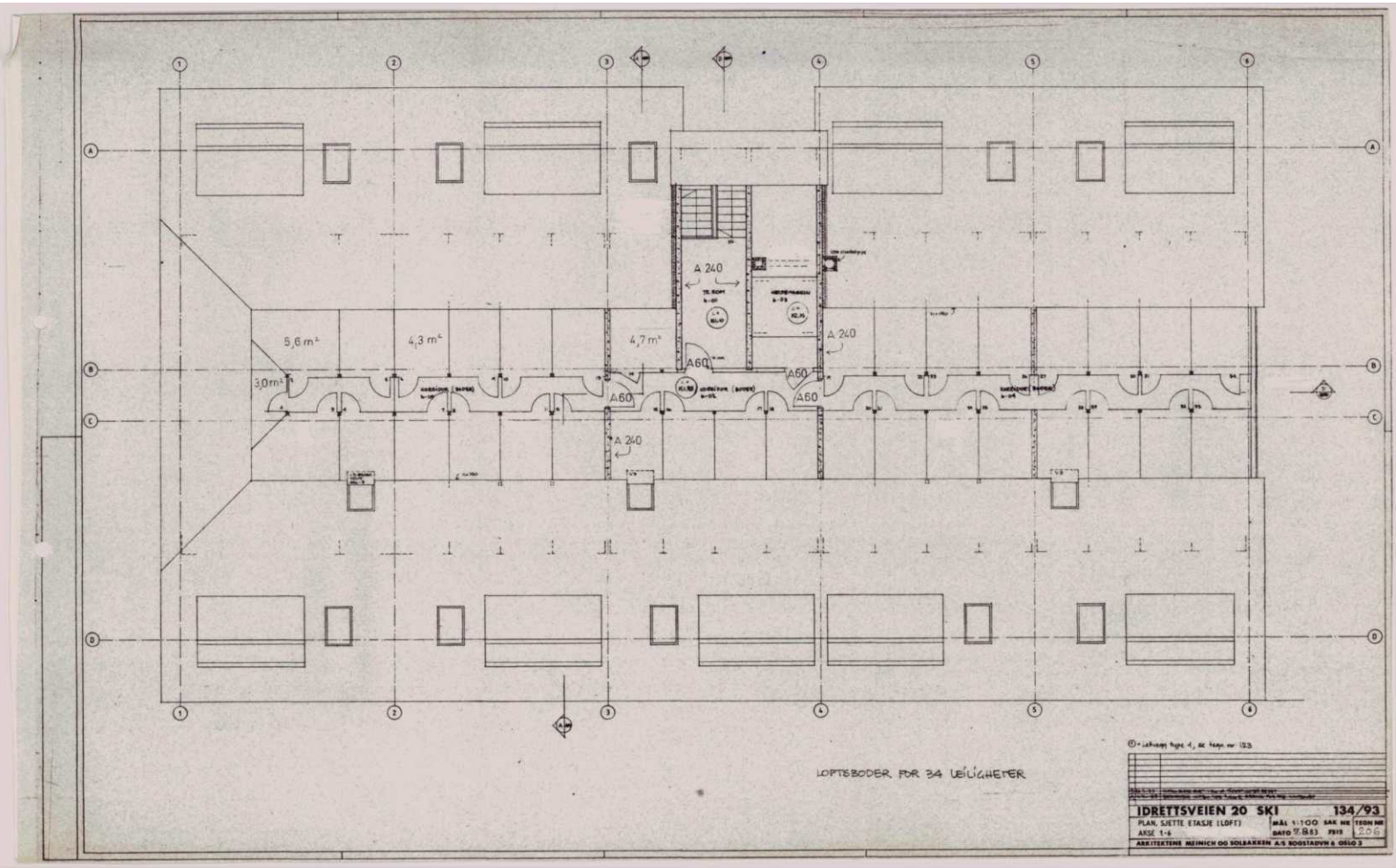
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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



LOFTSBODER FOR 34 LEILIGHETER

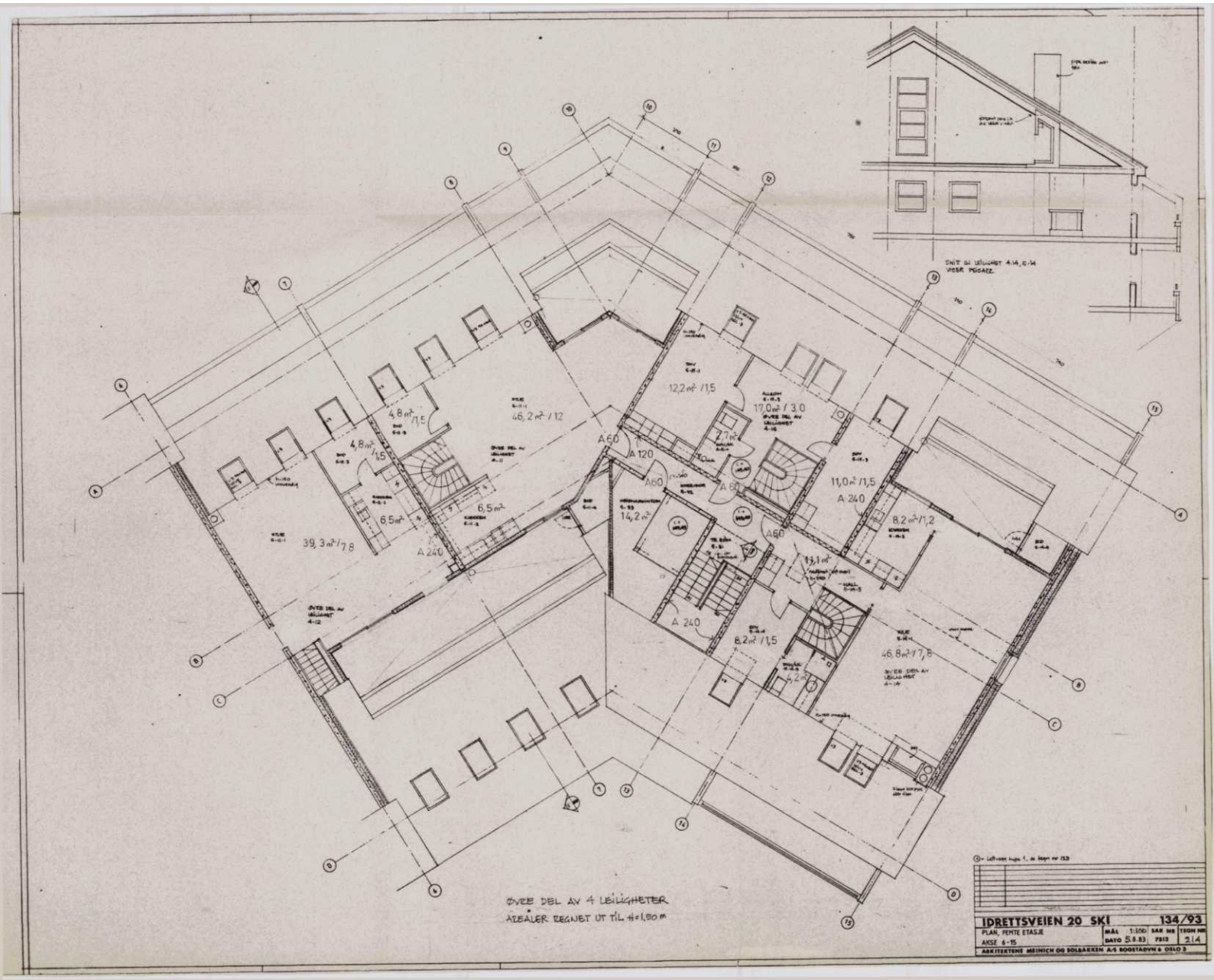
IDRETTSVEIEN 20 SKI 134/93

PLAN, SJETTE ETASJE (LOFT) MÅL 1:100 SAK NR TEGN NR

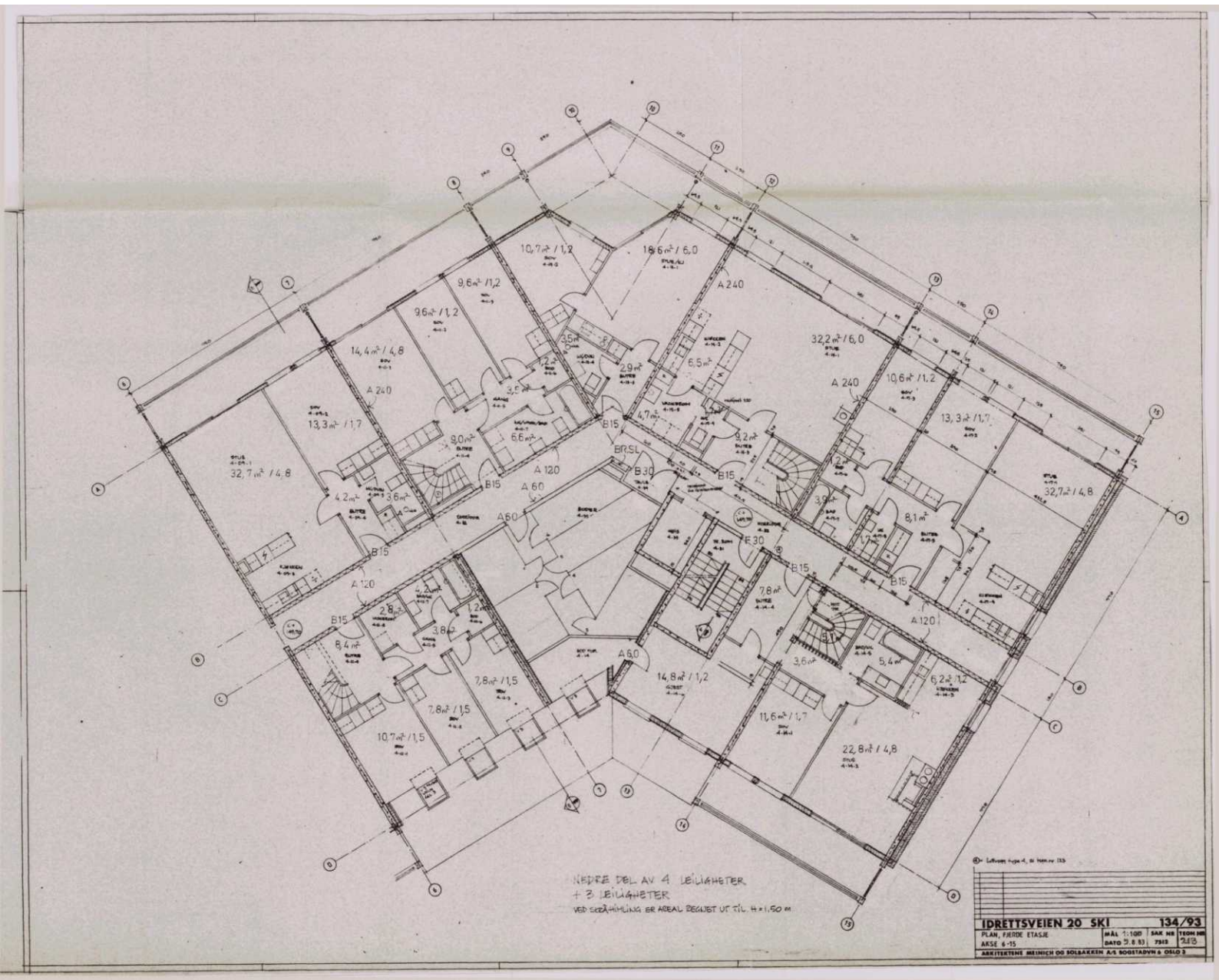
AKSE 1-6 DATO 27.8.83 PRIS 206

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN A/S BOGSTADVN 6 OSLO 3

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

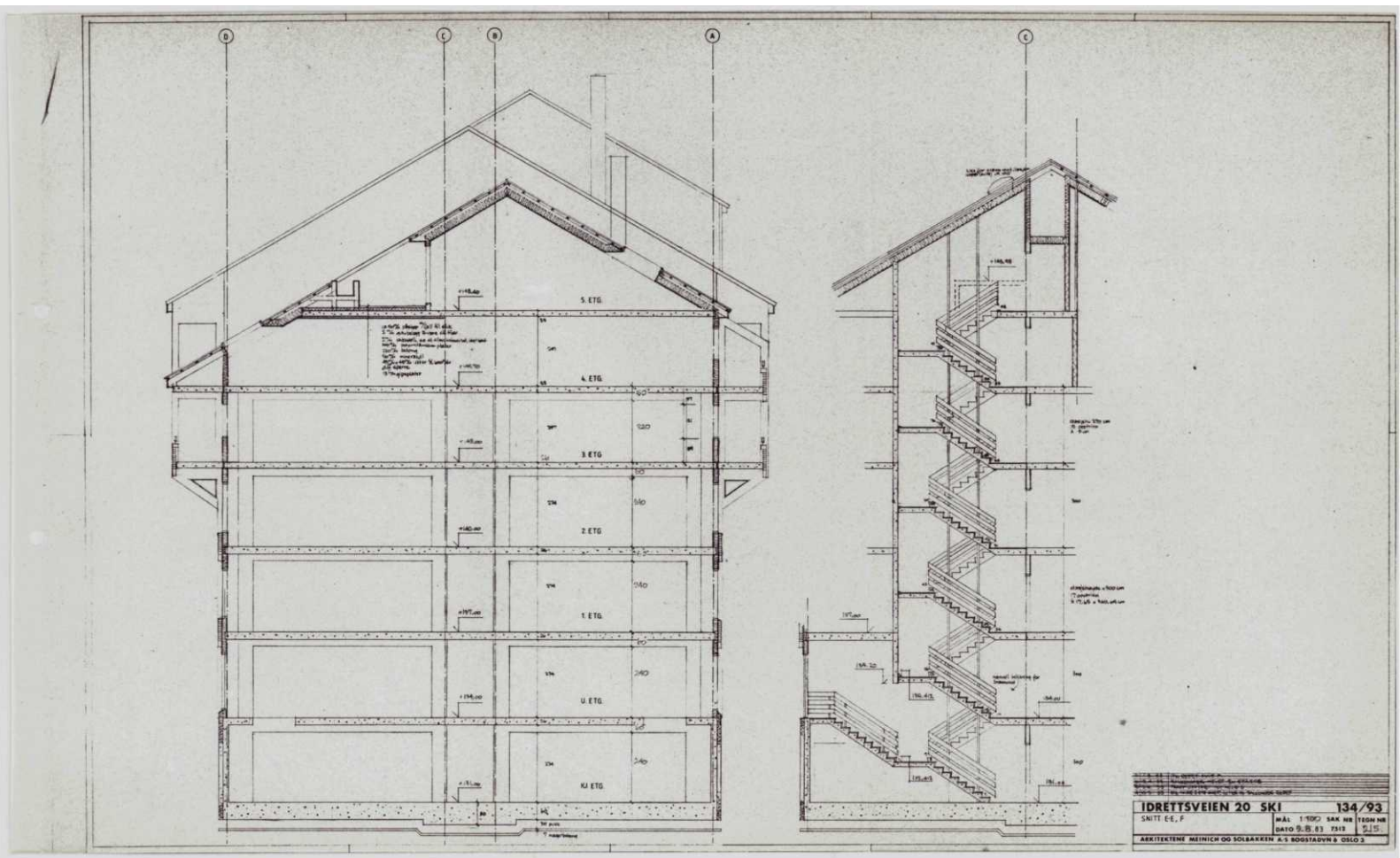


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

Dansk Scanning A/S



IDRETTSVEIEN 20 SKI 134/93

SNITT E-E, F

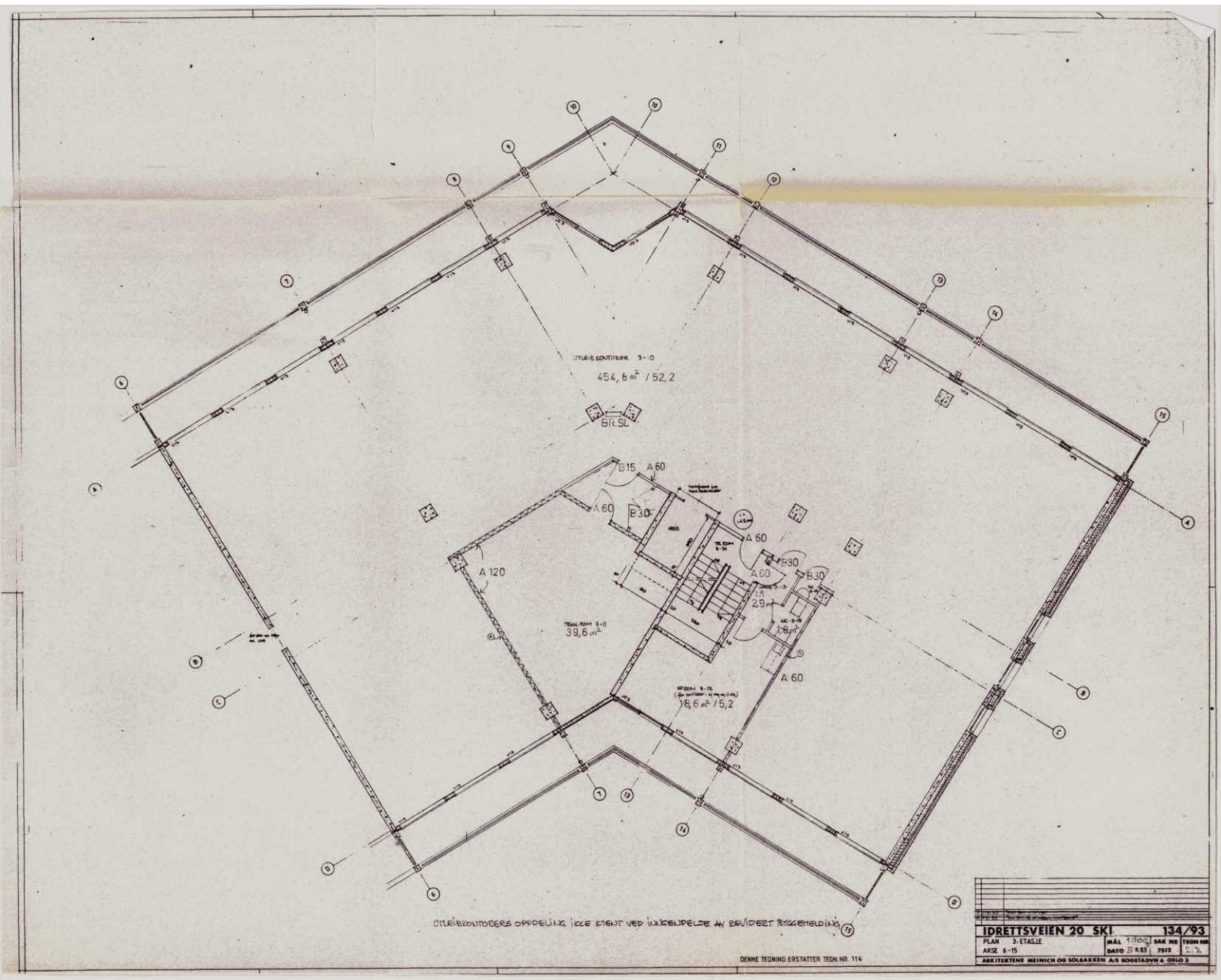
MÅL 1:100 SAK NR TEGN NR

DATO 9.8.83 7312 215

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN A/S BOGSTADVN 6 OSLO 3

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

Dansk Scanning A/S



UTLEIEKONTORERS OPPDELING ER IKKE ENDRET VED UTFØRELSE AV BEVILGET BYGGEMELDING

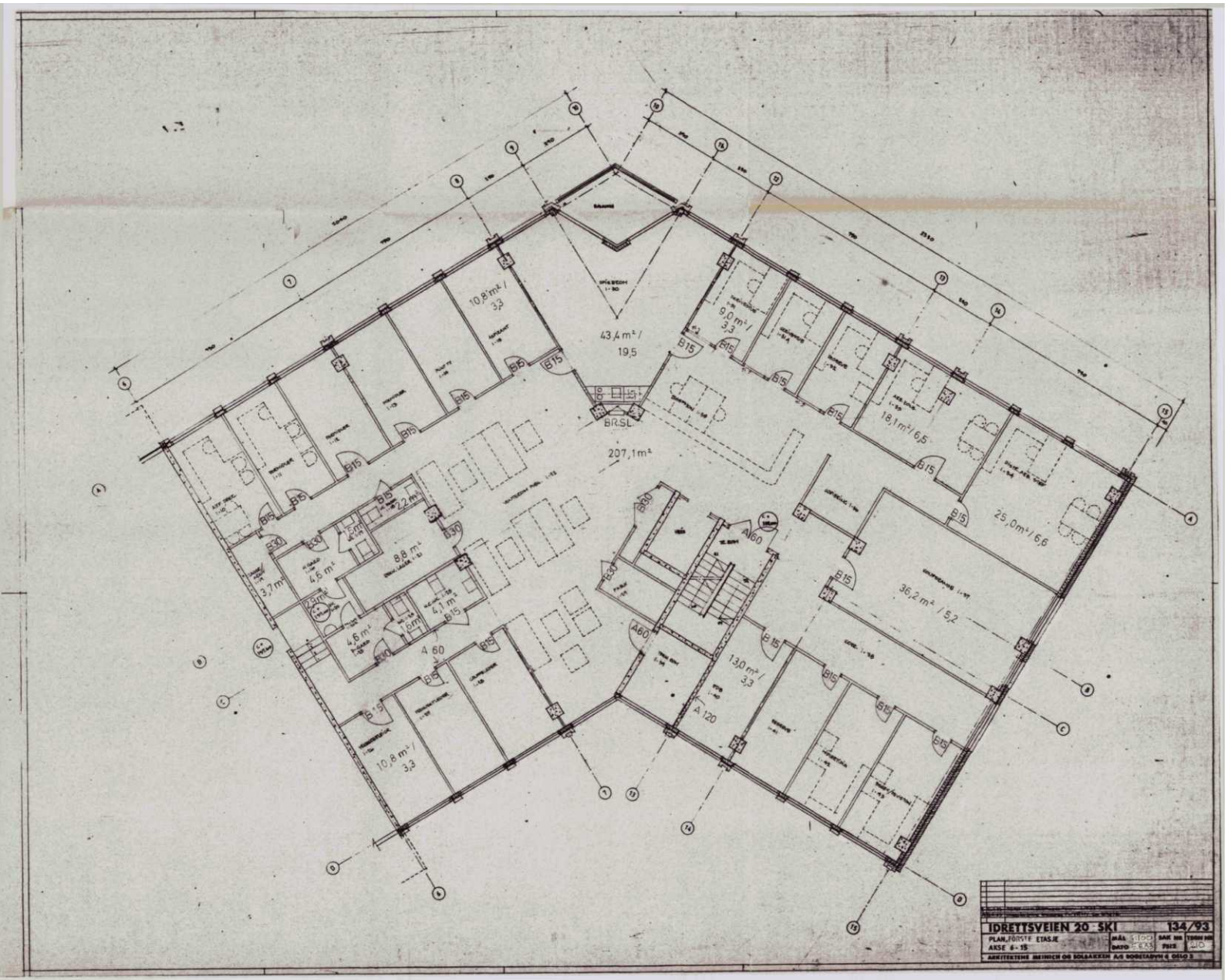
DENNE TEGNING ERSTATTER TEGN. NR. 114

IDRETTSVEIEN 20 SKI		134/93
PLAN 3. ETASJE	MÅL 1:100	SAK NR. / TEGN NR.
AKSE 6-15	DATO 25.8.93	7913 / 0.1 %

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN A/S BOGSTADVN 6 OSLO 3

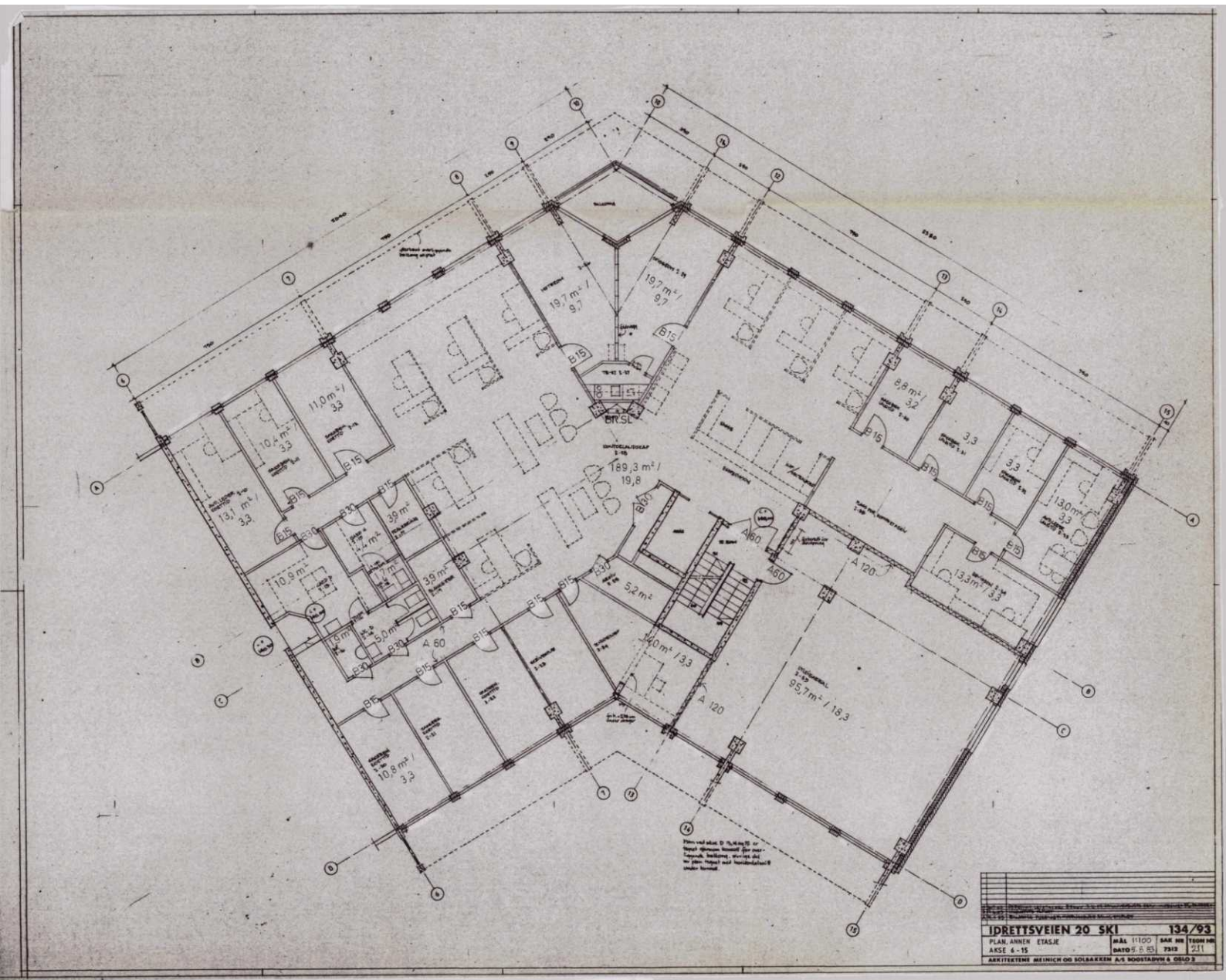
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



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

Dansk Scanning A/S



IDRETTSVEIEN 20 SKI — 134/93

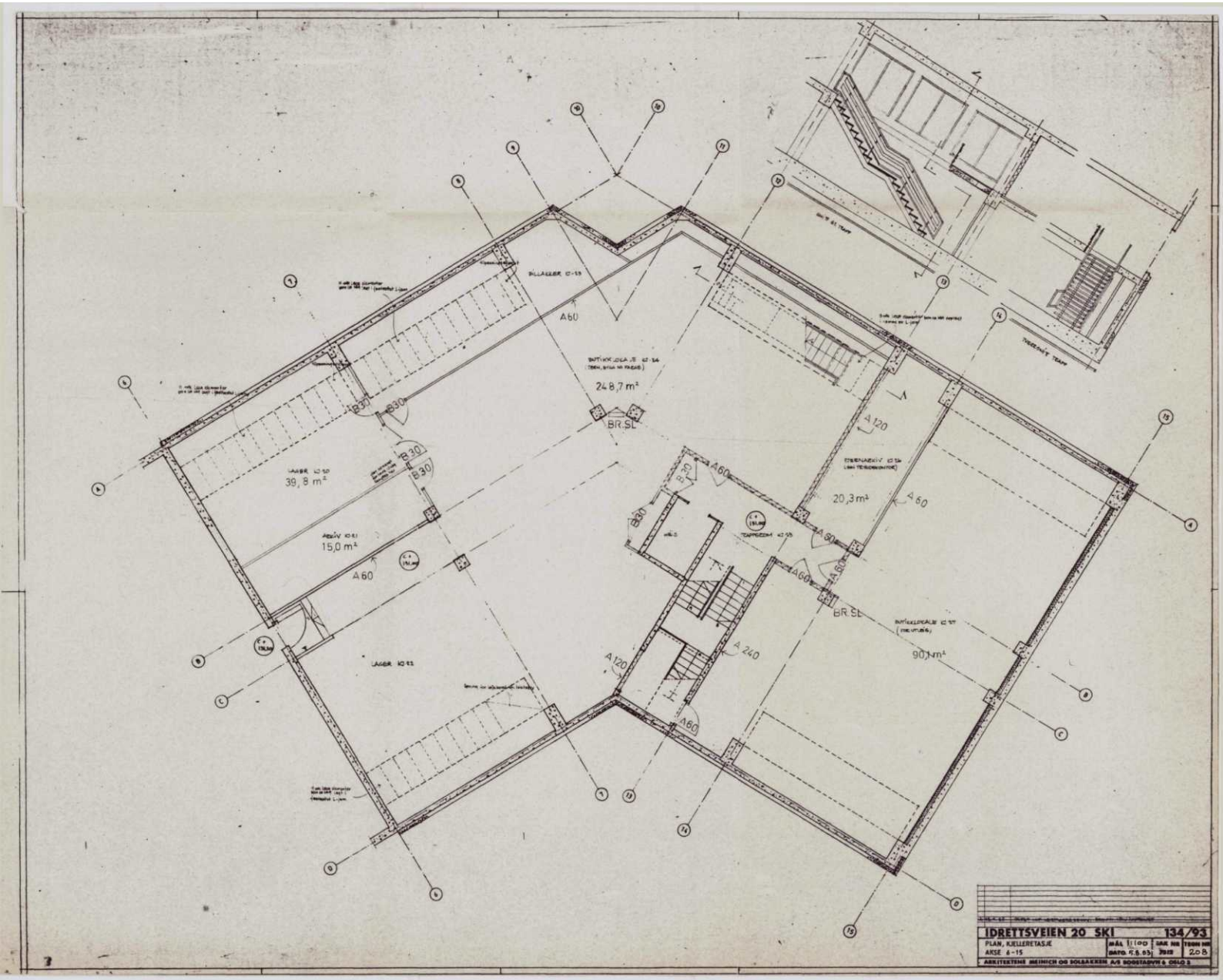
PLAN, ANNEN ETASJE — MÅL 1:100 — SAK NR 7312 — TEGN NR 211

AKSE 6 - 15 — DATO 9.6.83

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN A/S SOOSTADVN 6 OSLO 3

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

Dansk Scanning A/S



IDRETTSVEIEN 20 SKI 134/93

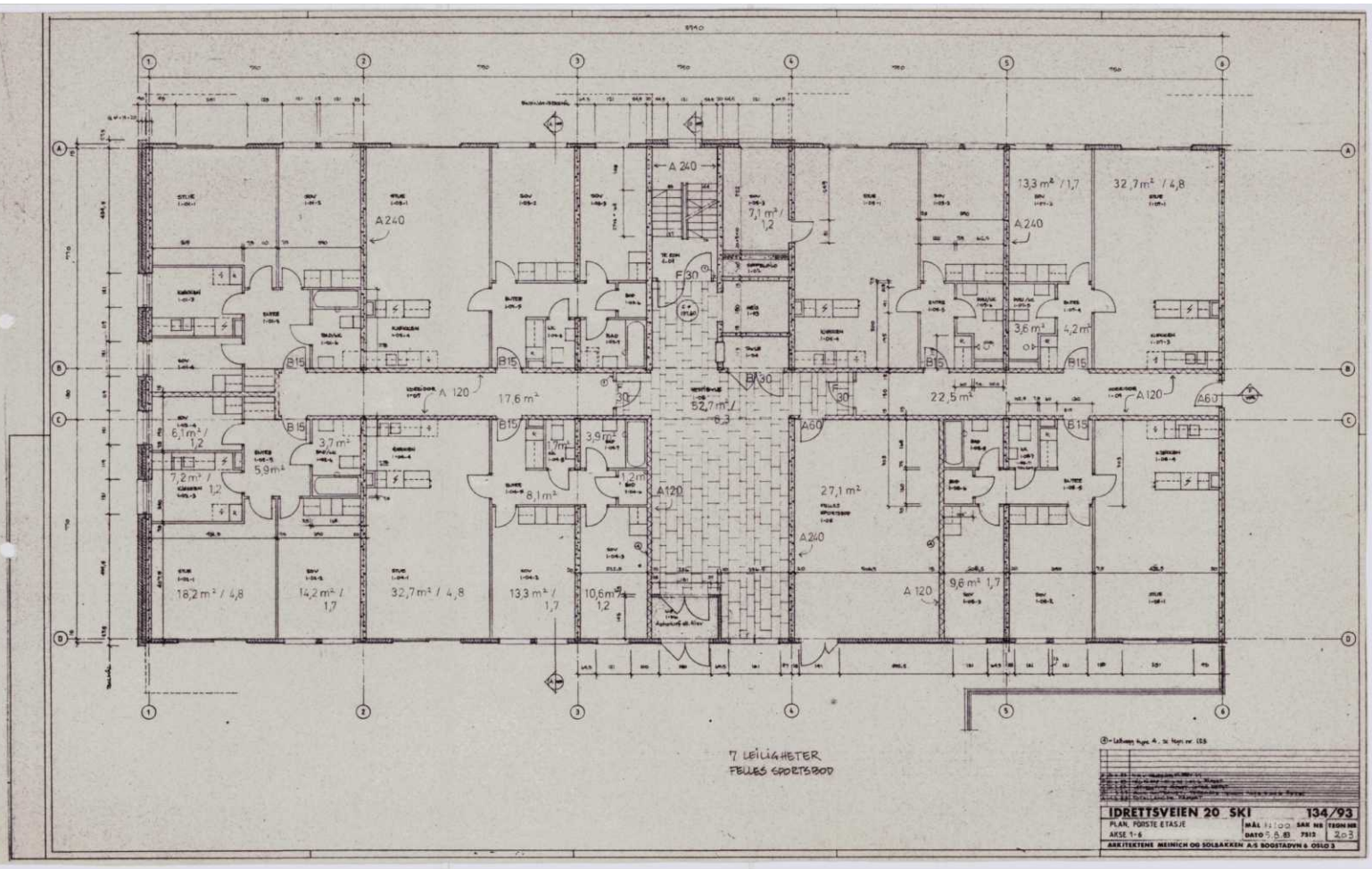
PLAN, KJELLERETASJE | MÅL 1:100 | GNR NR | TOMT NR

SNITT A-15 | DATO 15.03.93 | TEGN | 208

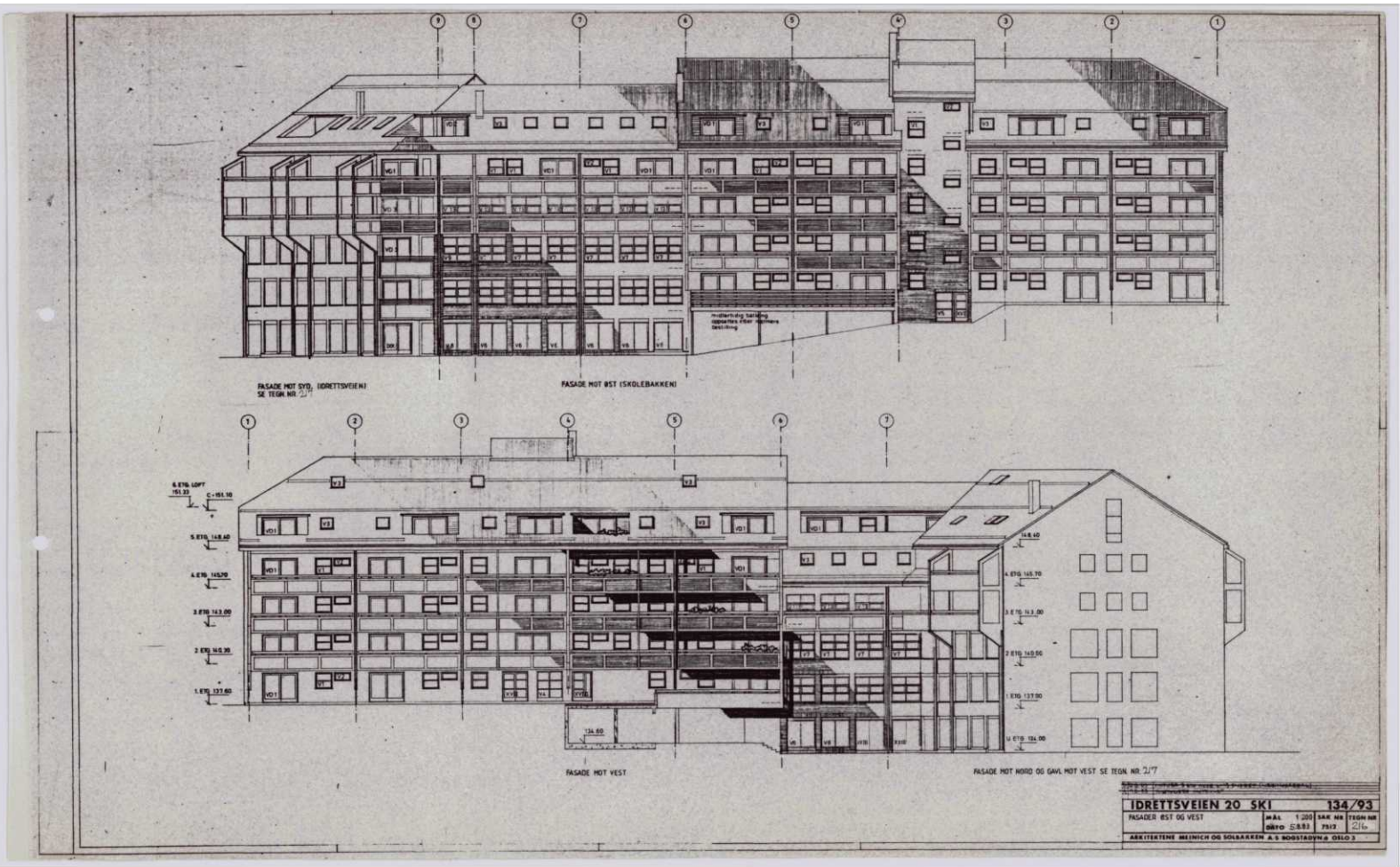
ARKITEKTENE HEINICH OG SOLBAKKEN A/S ROGSTADVEIEN 6 OSLO 3

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

Dansk Scanning A/S



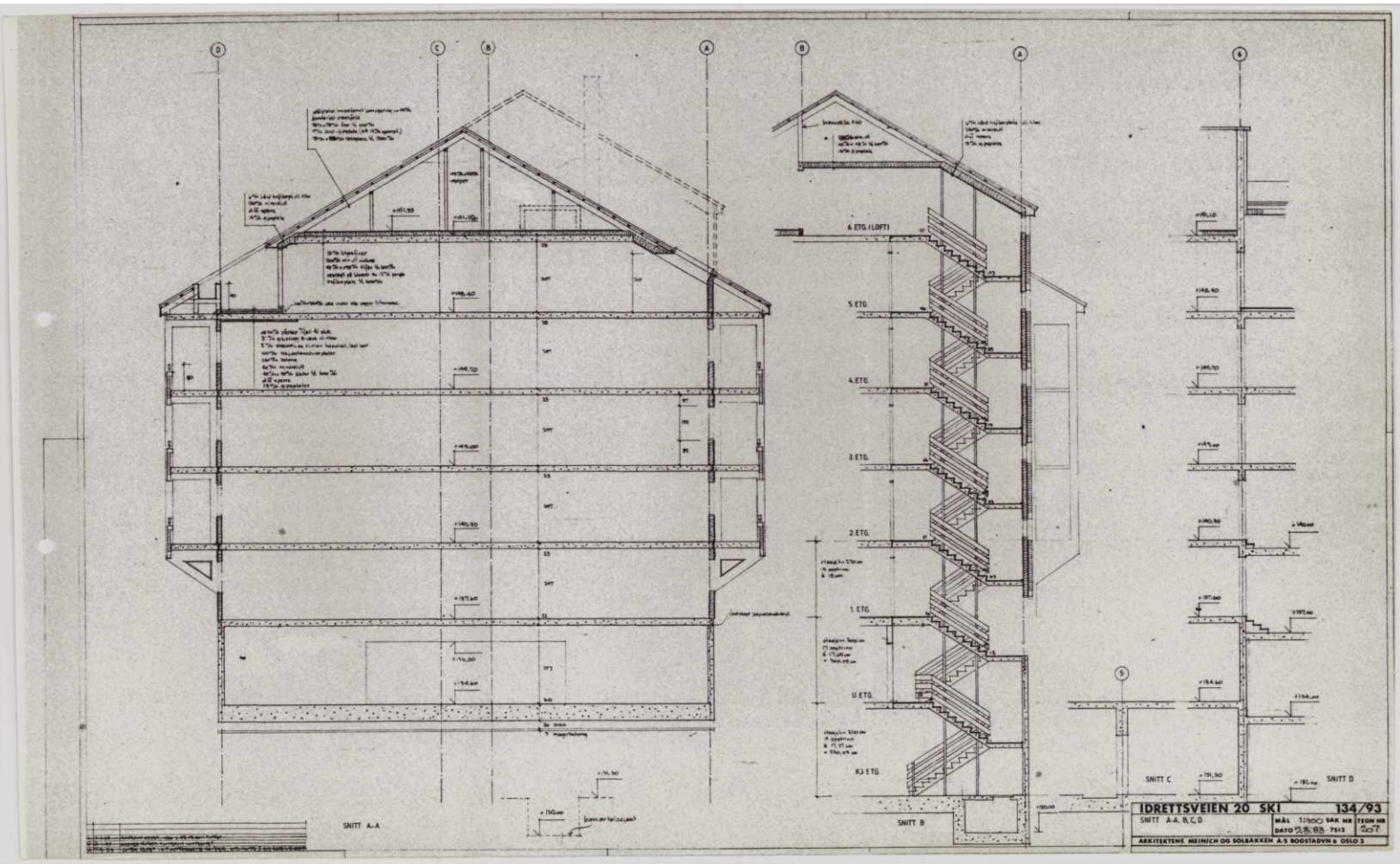
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



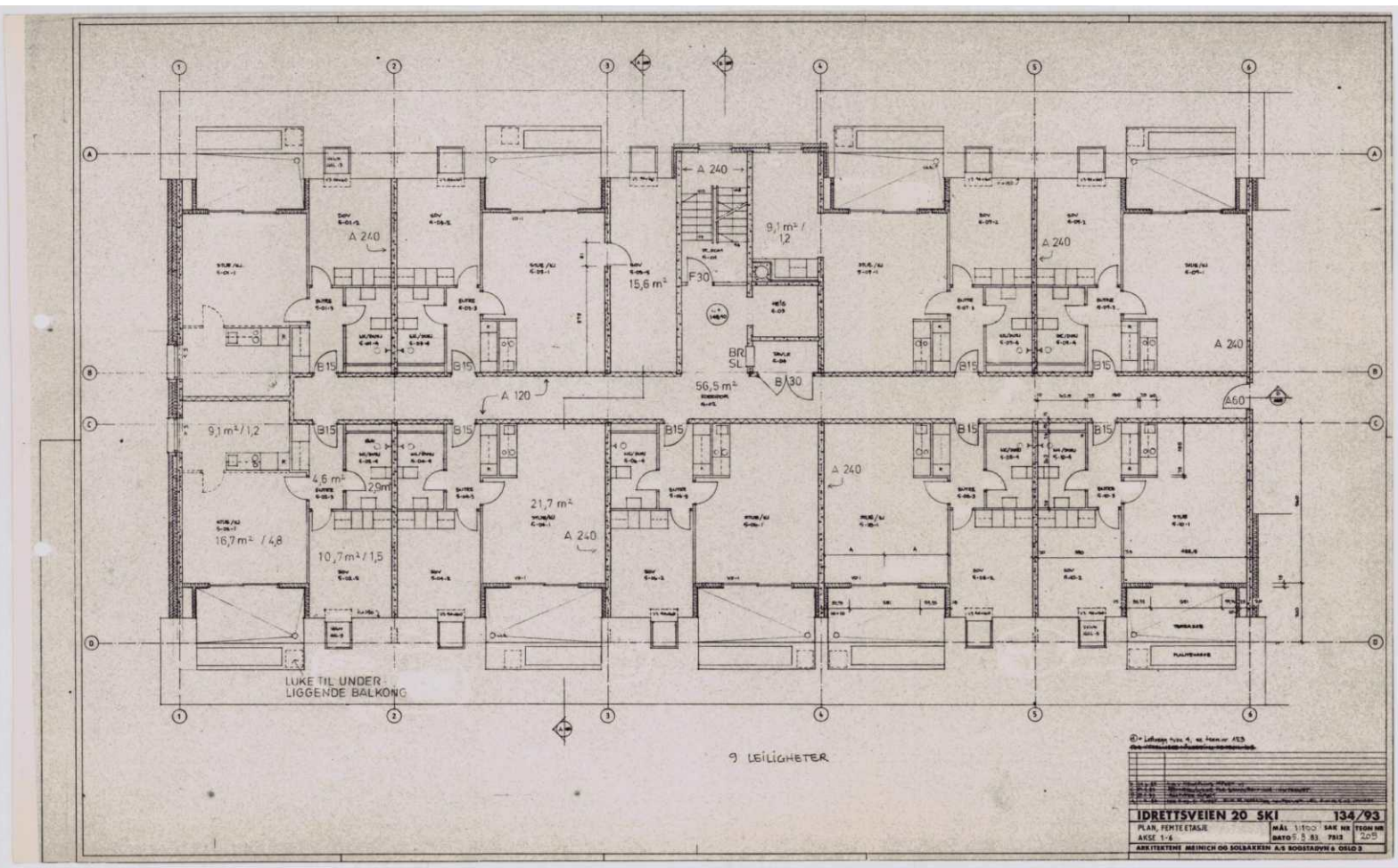
IDRETTSVEIEN 20 SKI			134/93
FASADER ØST OG VEST	MÅL 1:200	SAK NR 7913	TEGN NR 2/6
	DATO 5.8.83		

ARKITEKTENE MELINICH OG SOLBAKKEN A.S ROGSTADVN.6 OSLO 3

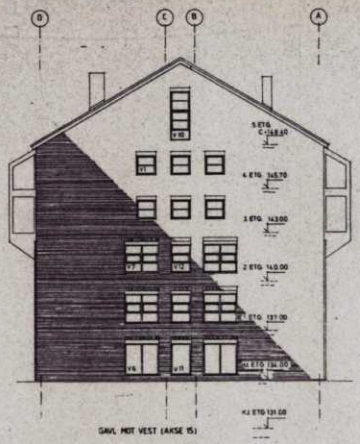
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



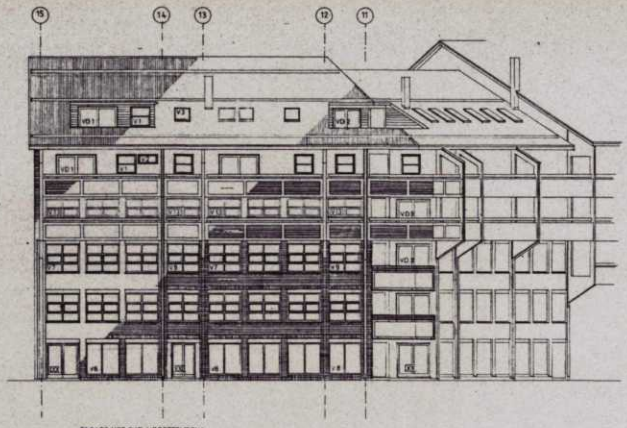
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



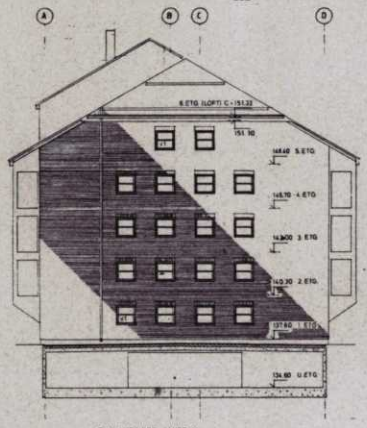
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



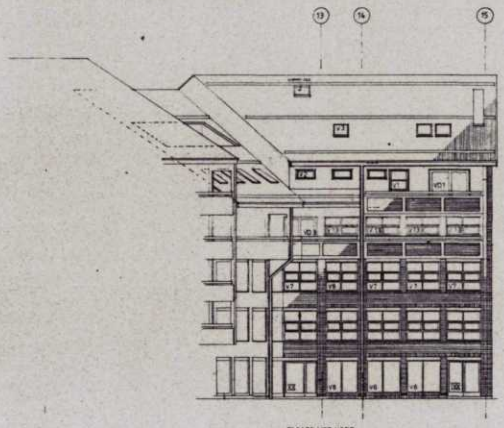
GAVL MOT VEST (AKSE 15)



FASADE MOT SYD (IDRETTSVEIEN)



GAVL MOT NORD (AKSE 1)

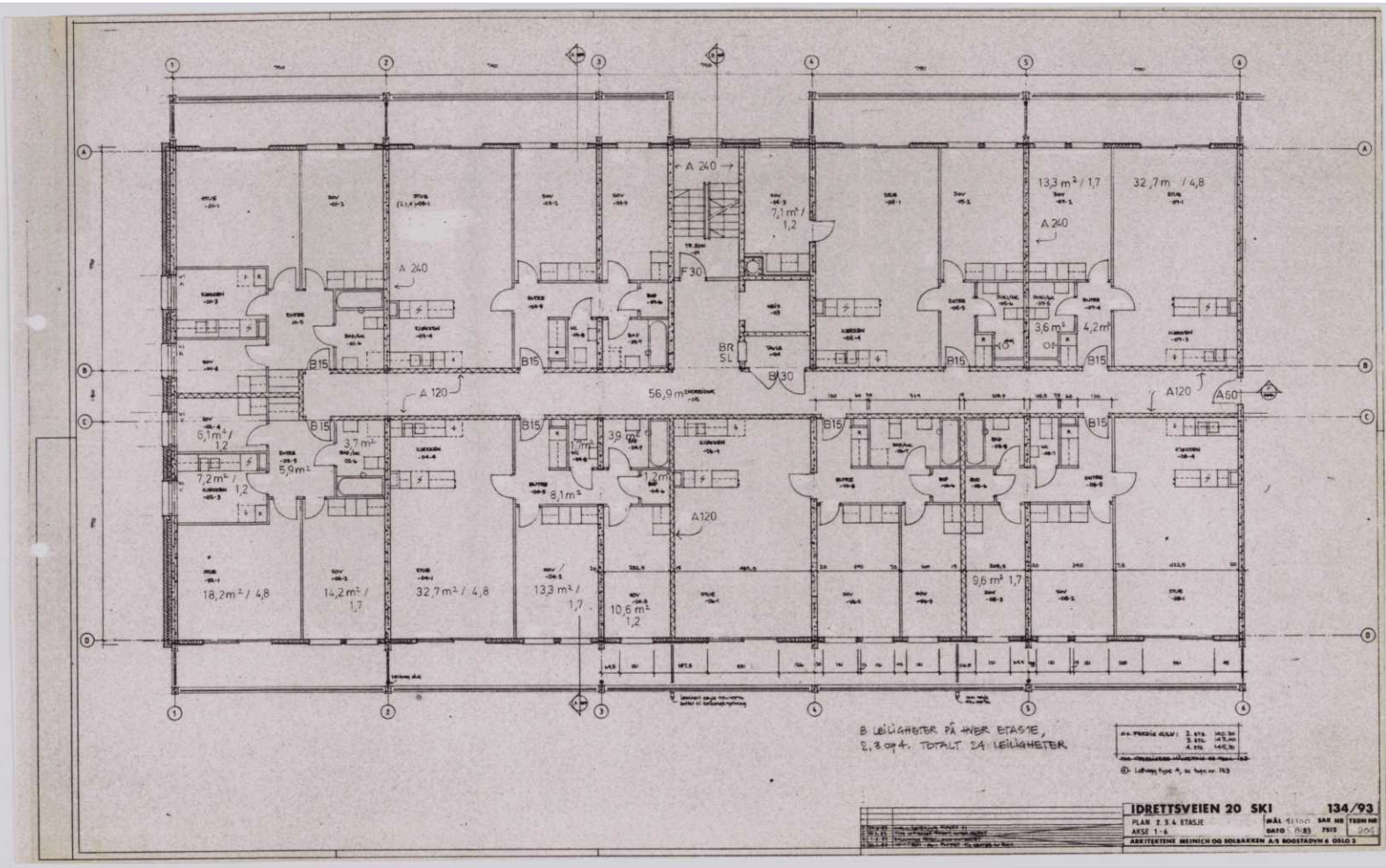


FASADE MOT NORD

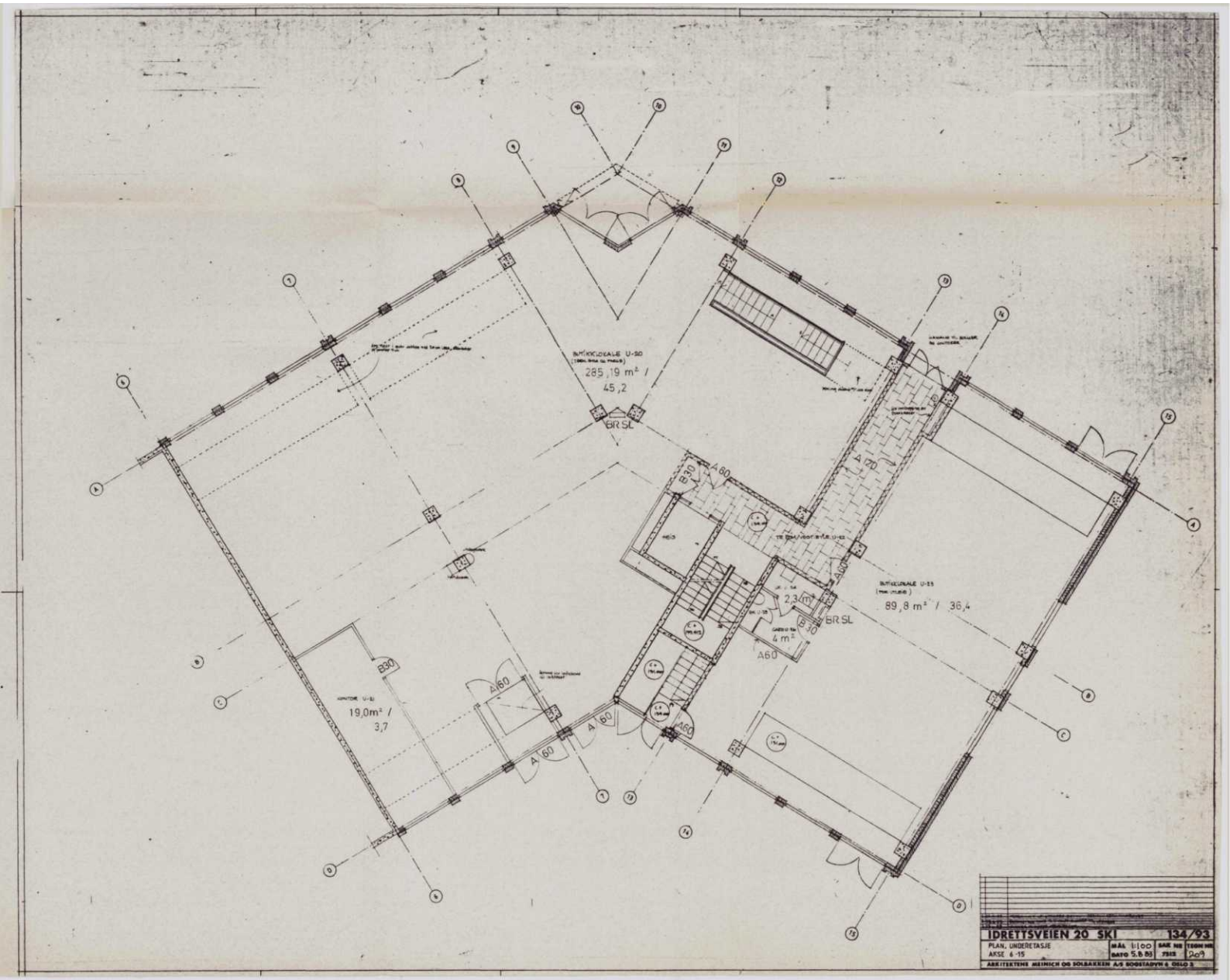
IDRETTSVEIEN 20 SKI			134/93
FASADER MOT NORD OG SYD	MÅL 1:100	SAK NR	TEGN NR
GAVL MOT NORD OG VEST	DATO 04.93	7913	217

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN A/S BOGSTADVN 6 OSLO 3

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

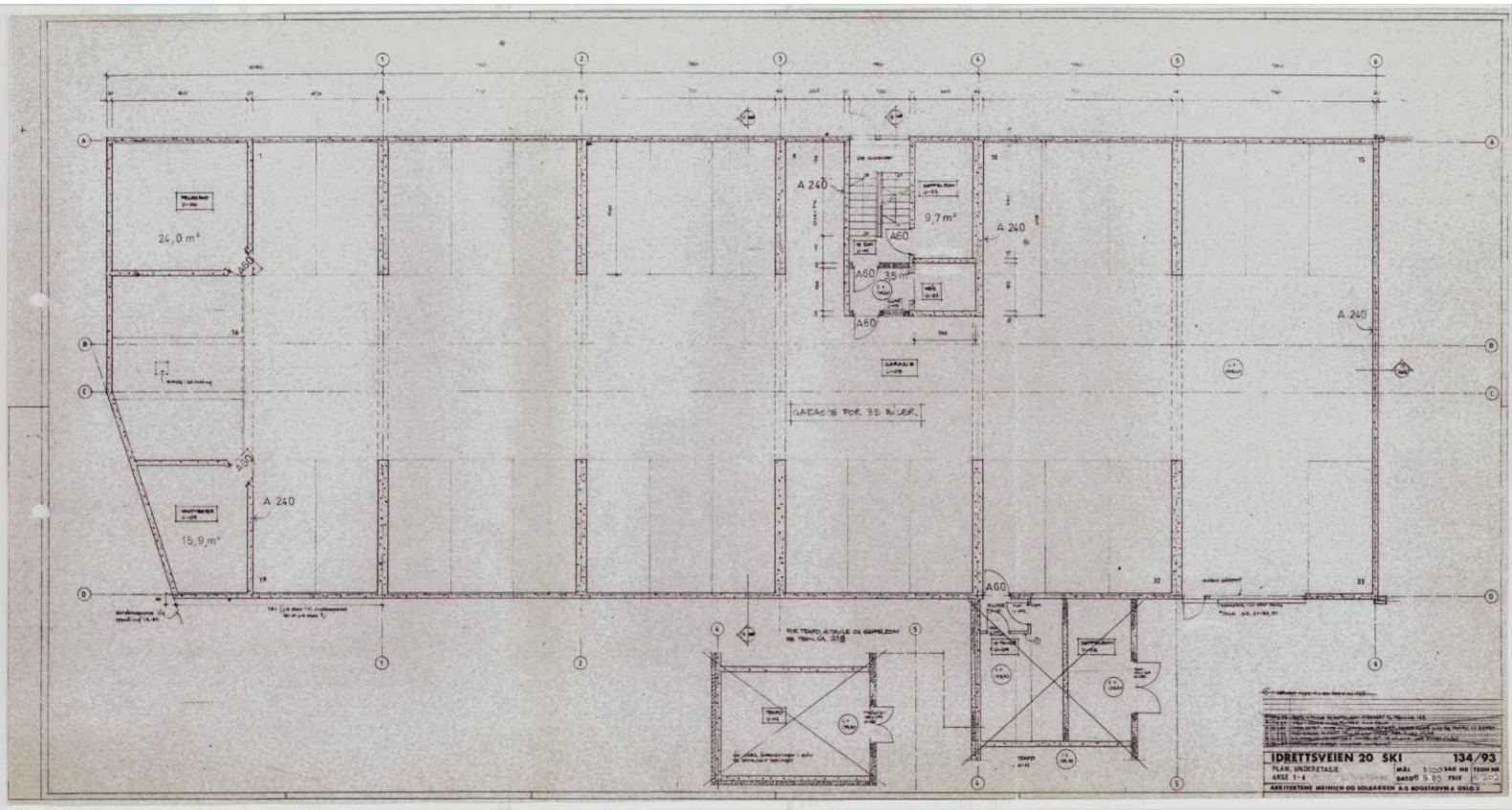


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



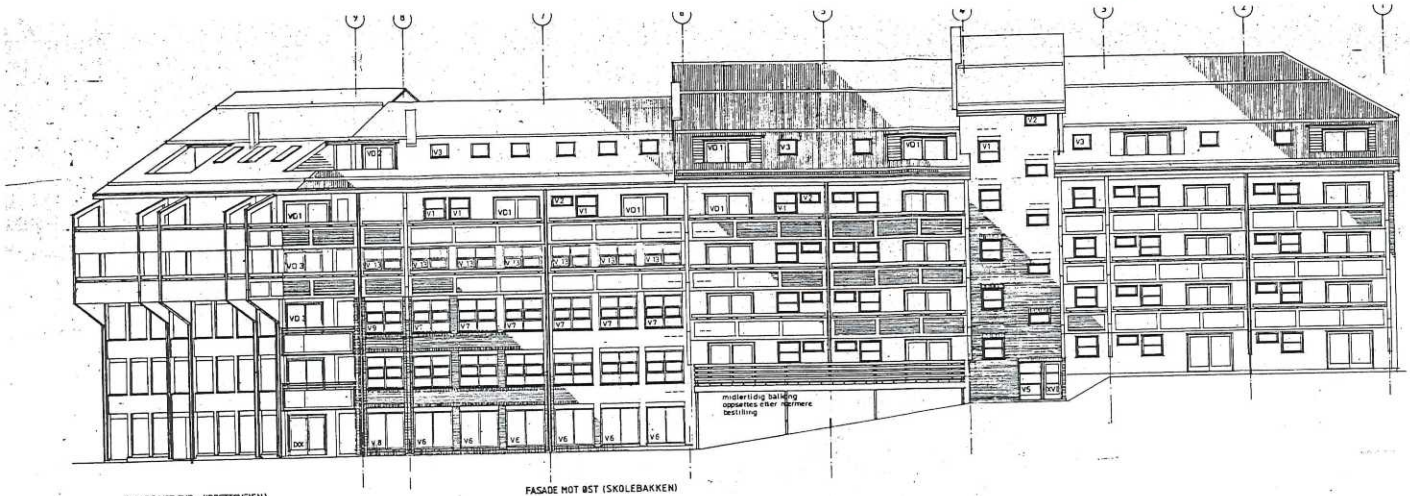
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



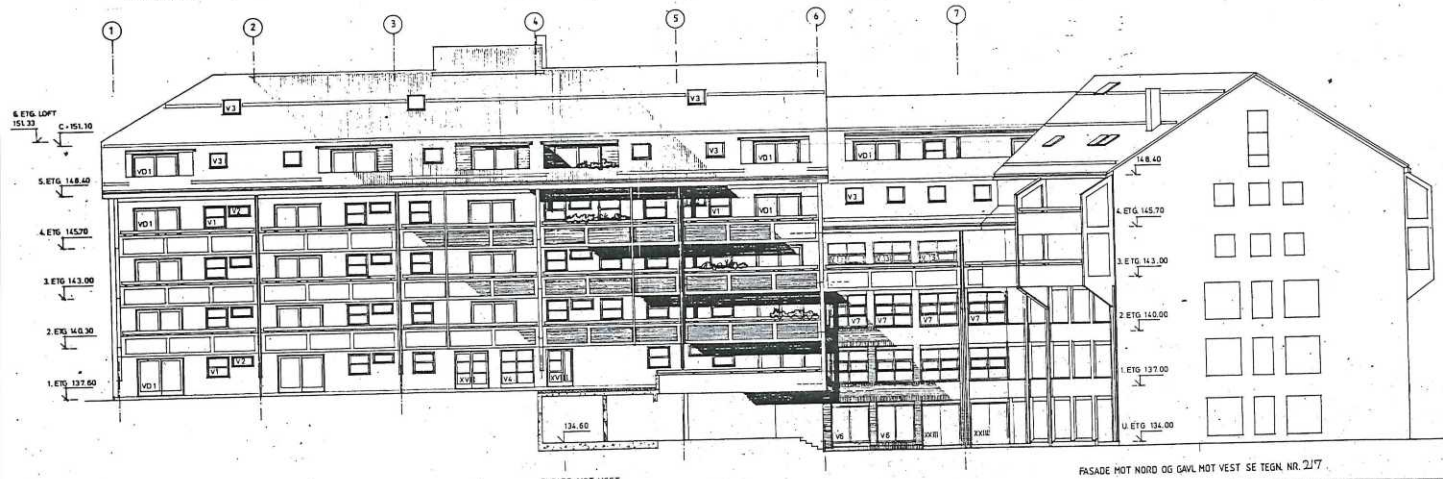
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT SYD, (IDRETTSVEIEN)
SE TEGN.NR. 217

FASADE MOT ØST (SKOLEBAKKEN)



FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD OG GAVL MOT VEST SE TEGN. NR. 217

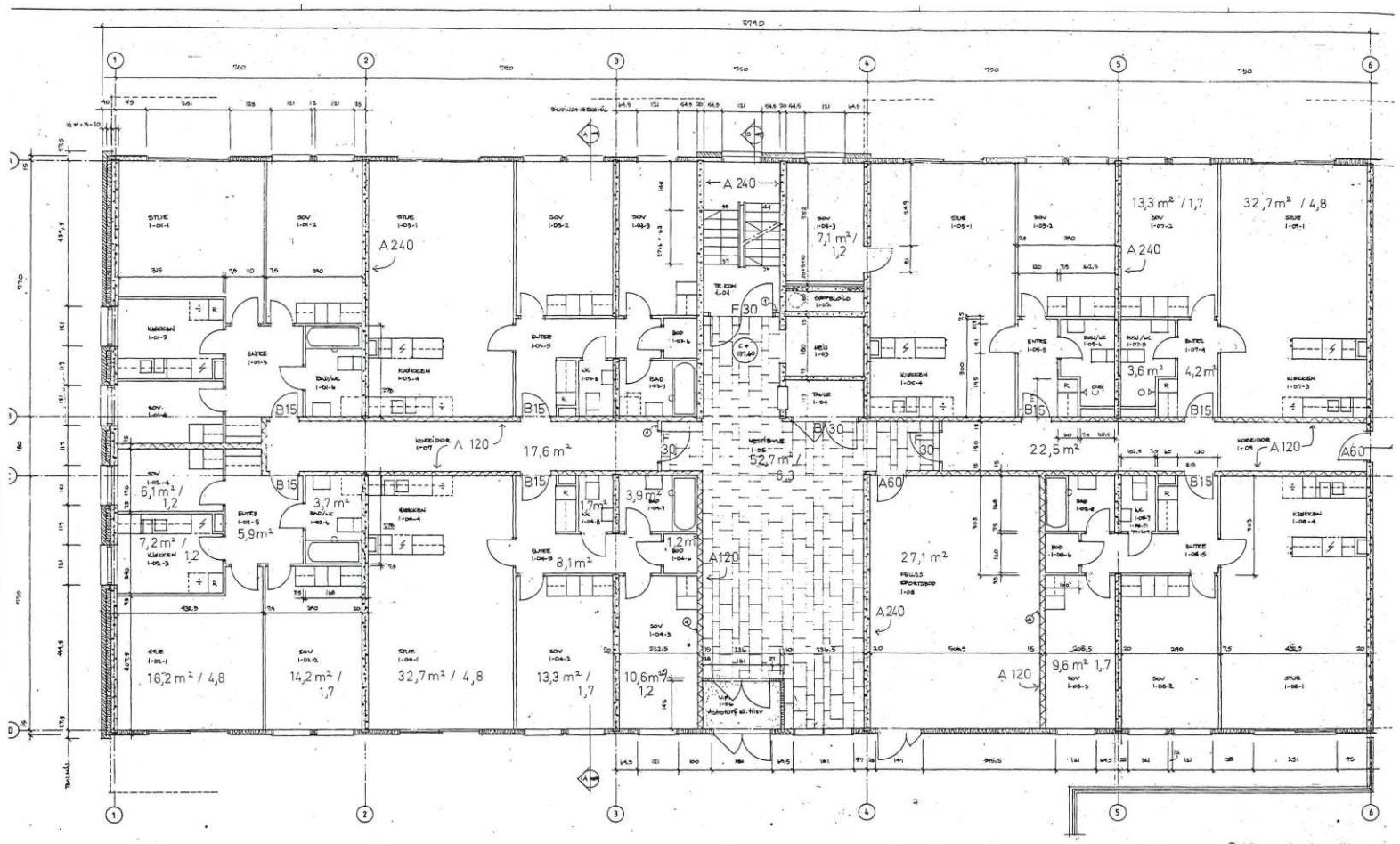
IDRETTSVEIEN 20 SKI 134

FASADER ØST OG VEST

MÅL 1:200 | SAK NR 7512

DATO 15.8.83

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN A.S BOGSTADVN.6 OSL



7 LEILIGHETER
FELLES SPORTSBOD

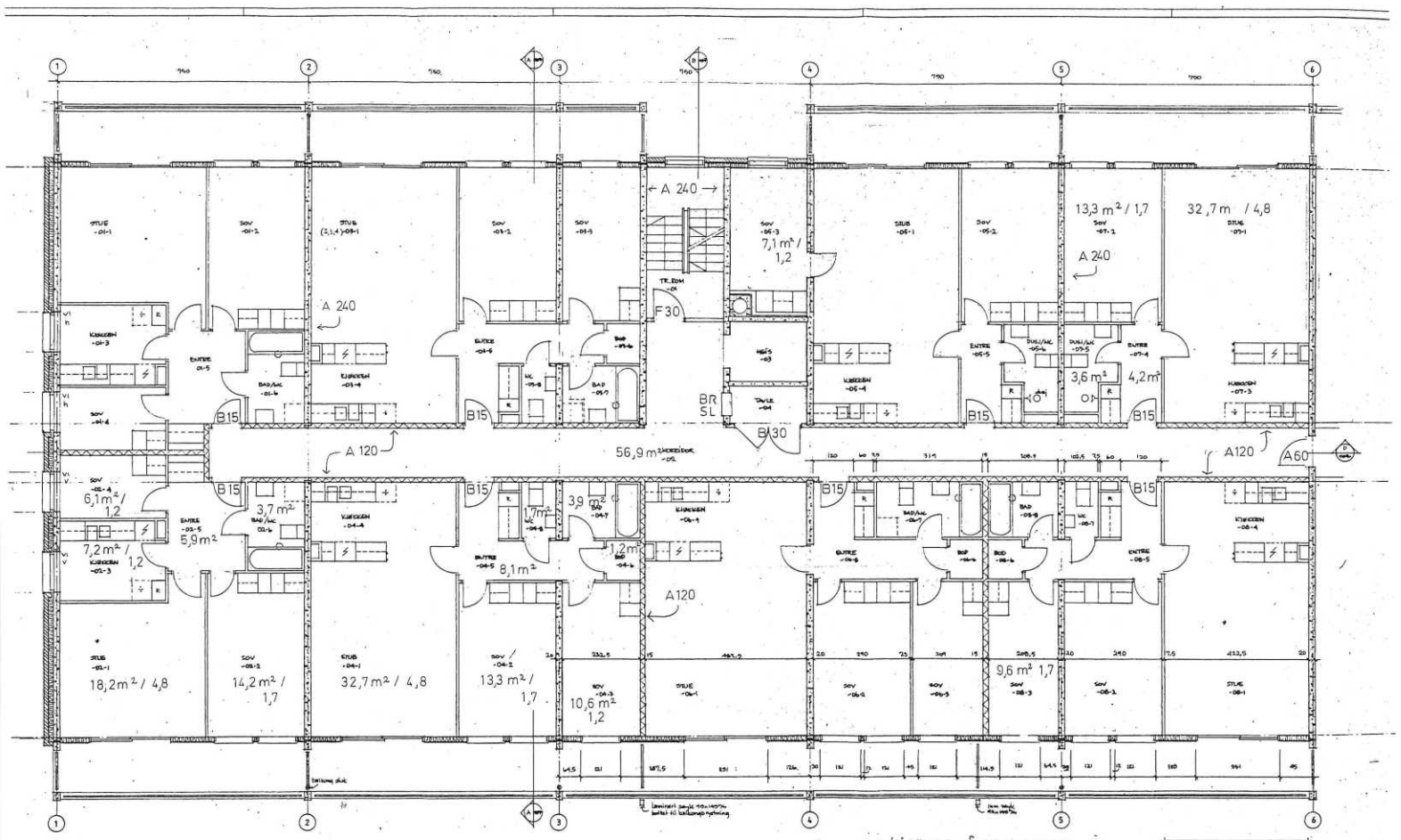
⊕ = Leilighet type 4, se tegn nr. 123

IDRETTSVEIEN 20 SI

PLAN, FØRSTE ETASJE

AKSE 1-6

ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN



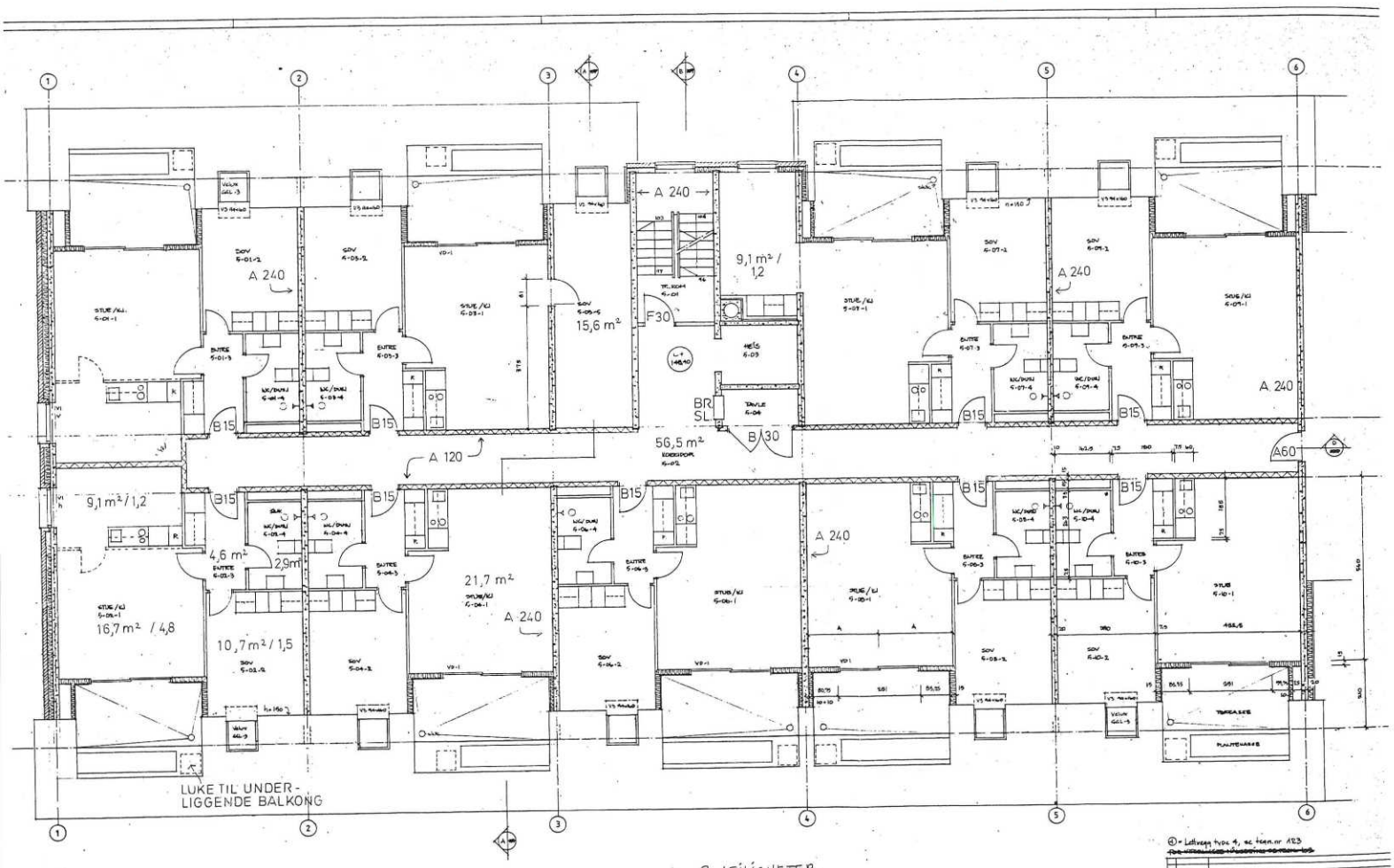
8 LEILIGHETER PÅ HVER ETASJE,
2, 3 OG 4. TOTALT 24 LEILIGHETER

2. ETG.	140.30
3. ETG.	143.90
4. ETG.	145.70

~~FOR PRISLISTE HENVISTES TIL SIDE 103~~

② Leilighet type 4, se tegn nr. 183

IDRETTSVEIEN 20 SKI



9 LEILIGHETER

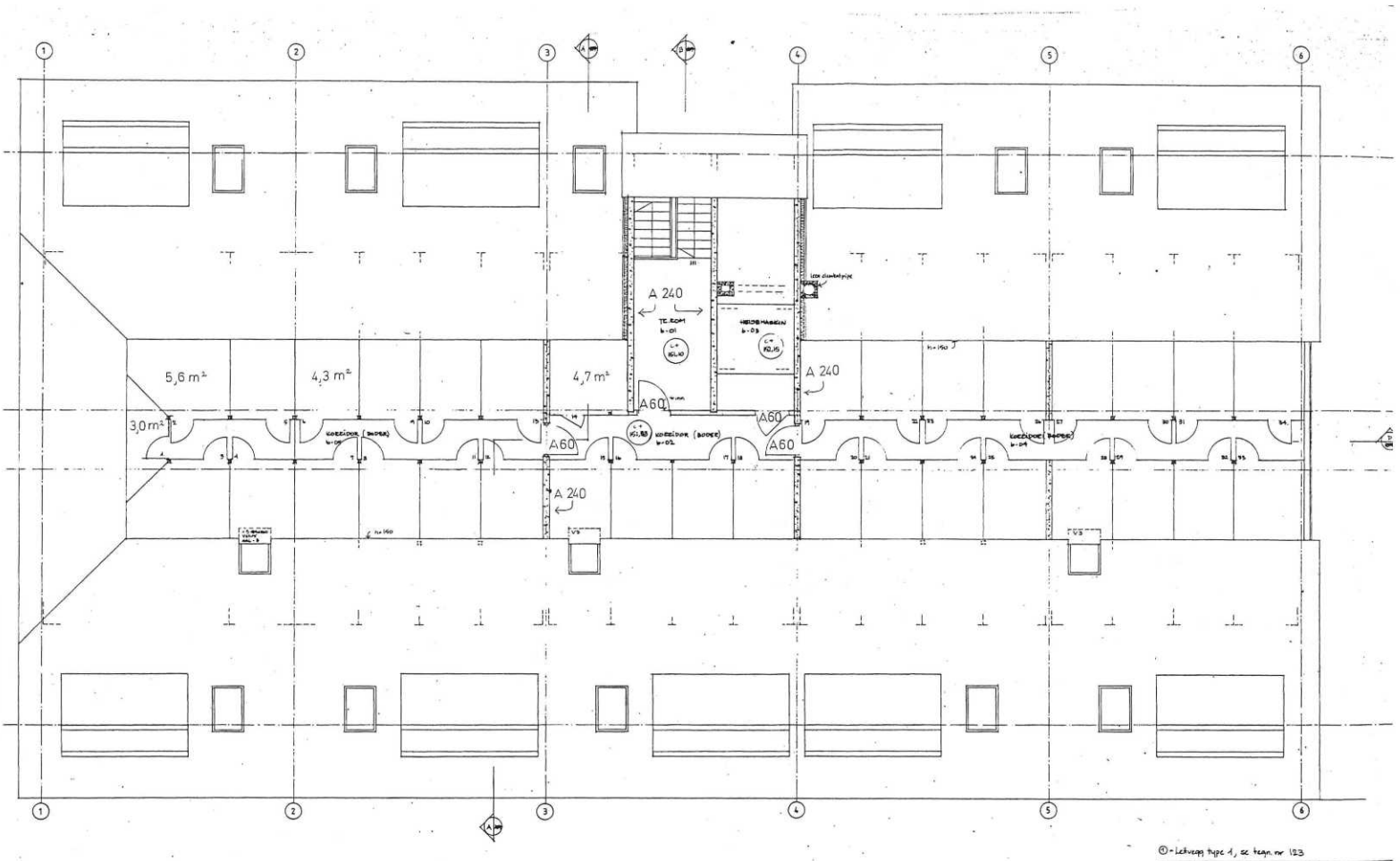
IDRETTSVEIEN 20 SKI

PLAN, FEMTE ETASJE

AKSE 1-6

MÅL 1:100

DATO 5.8.83



LOFTSBODER FOR 34 LEILIGHETER

© - Leveres type 1, se tegn. nr 123

IDRETTSVEIEN 20 SKI

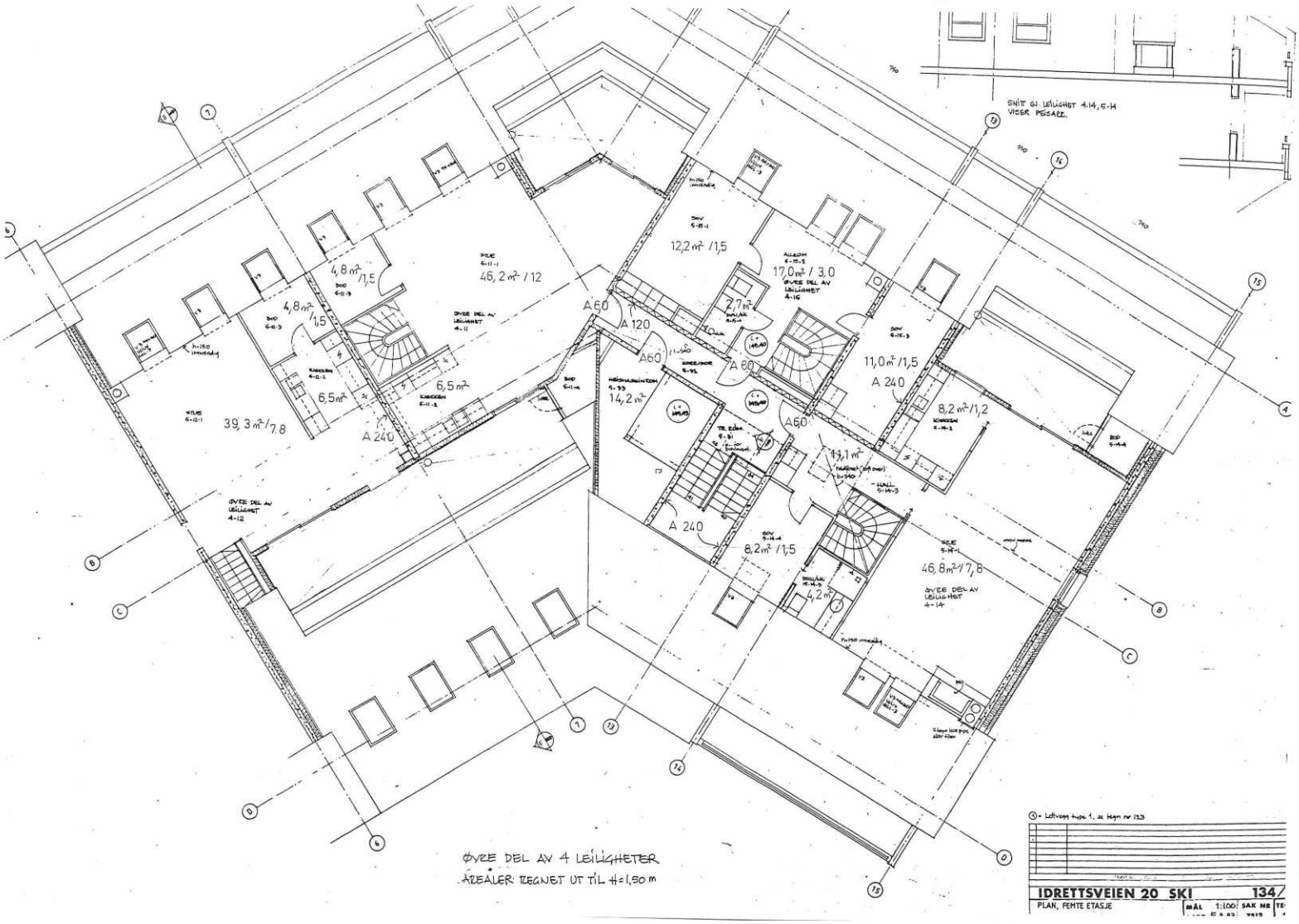
PLAN, SJETTE ETASJE (LOFT)

AKSE 1-6

MÅL 1:100 S

DATO 5.83

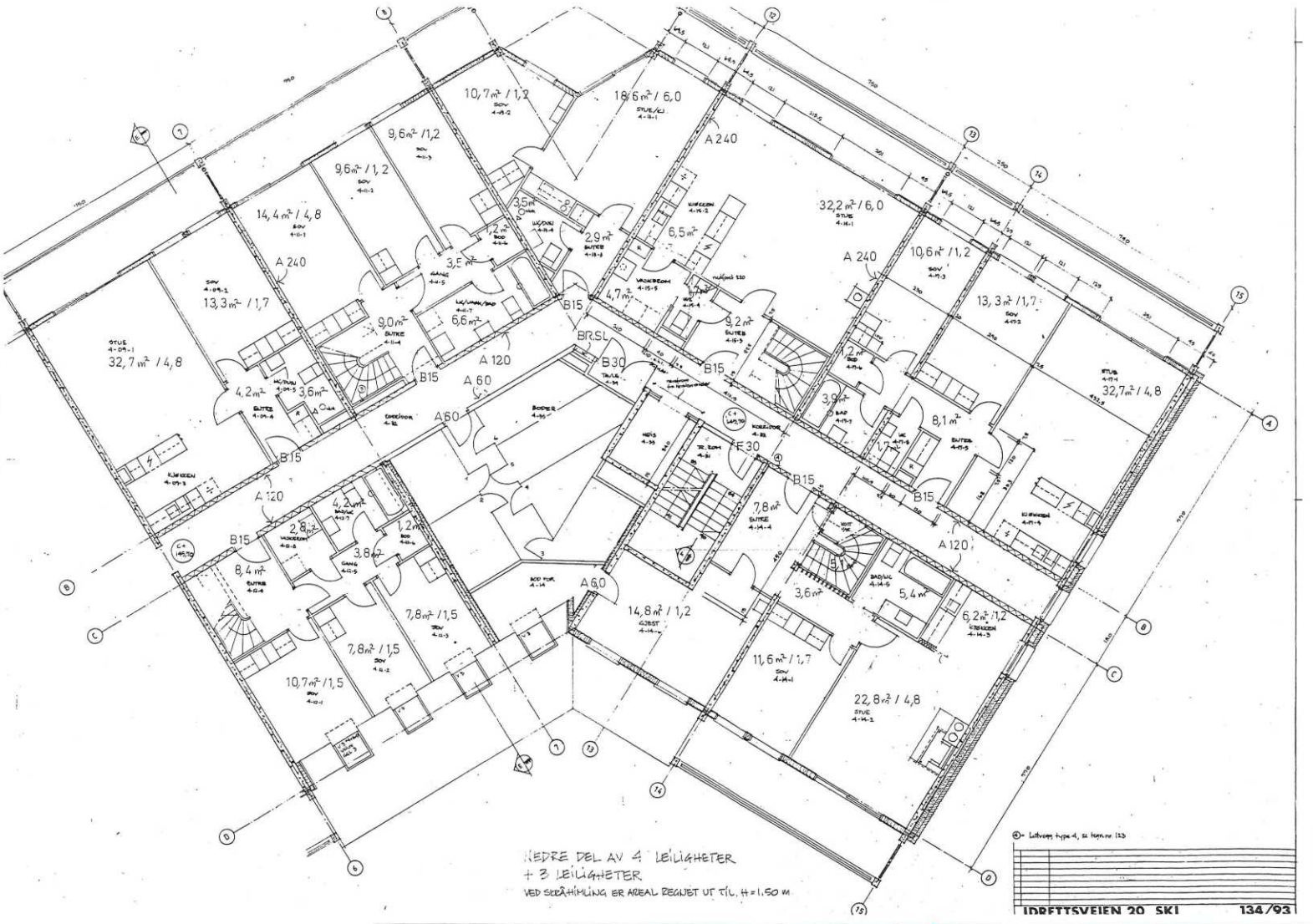
ARKITEKTENE MEINICH OG SOLBAKKEN A/S BOGSTADVN



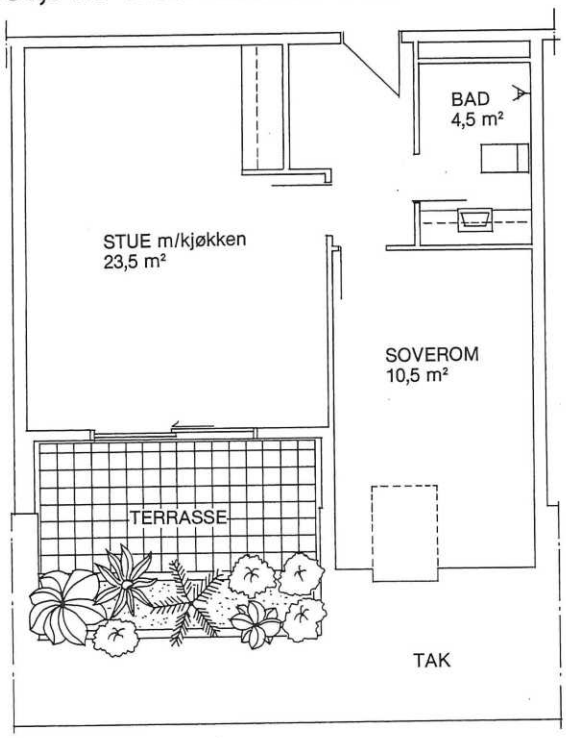
ØVRE DEL AV 4 LEILIGHETER
AREALER REGNET UT TIL H=1,50 m

⑥ = Leilighet type 1, se tegn nr 123

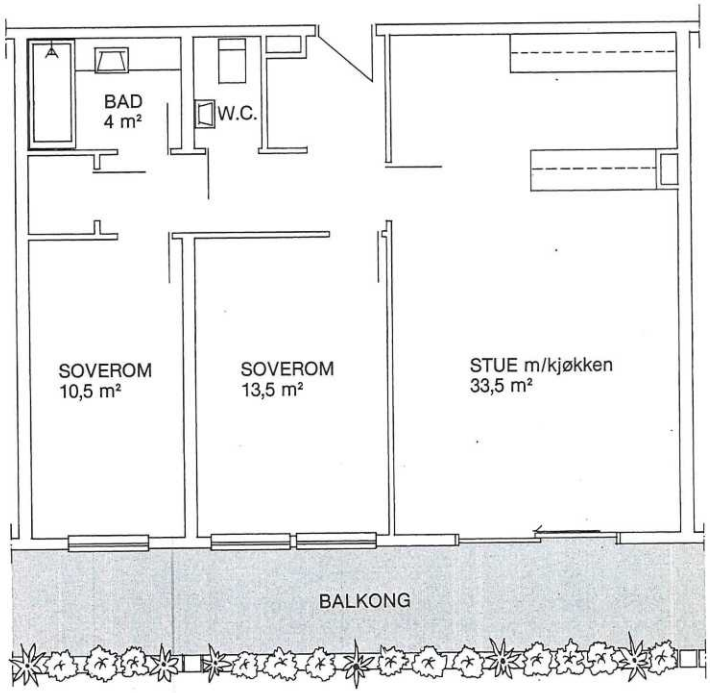
IDRETTSVEIEN 20 SKI 134/
PLAN, FEMTE ETASJE
MÅL 1:100 SAK NR


NEDRE DEL AV 4 LEILIGHETER
+ 3 LEILIGHETER
VED SKRÅHIMLING ER AREAL REGNET UT TIL. H = 1.50 m
IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/93

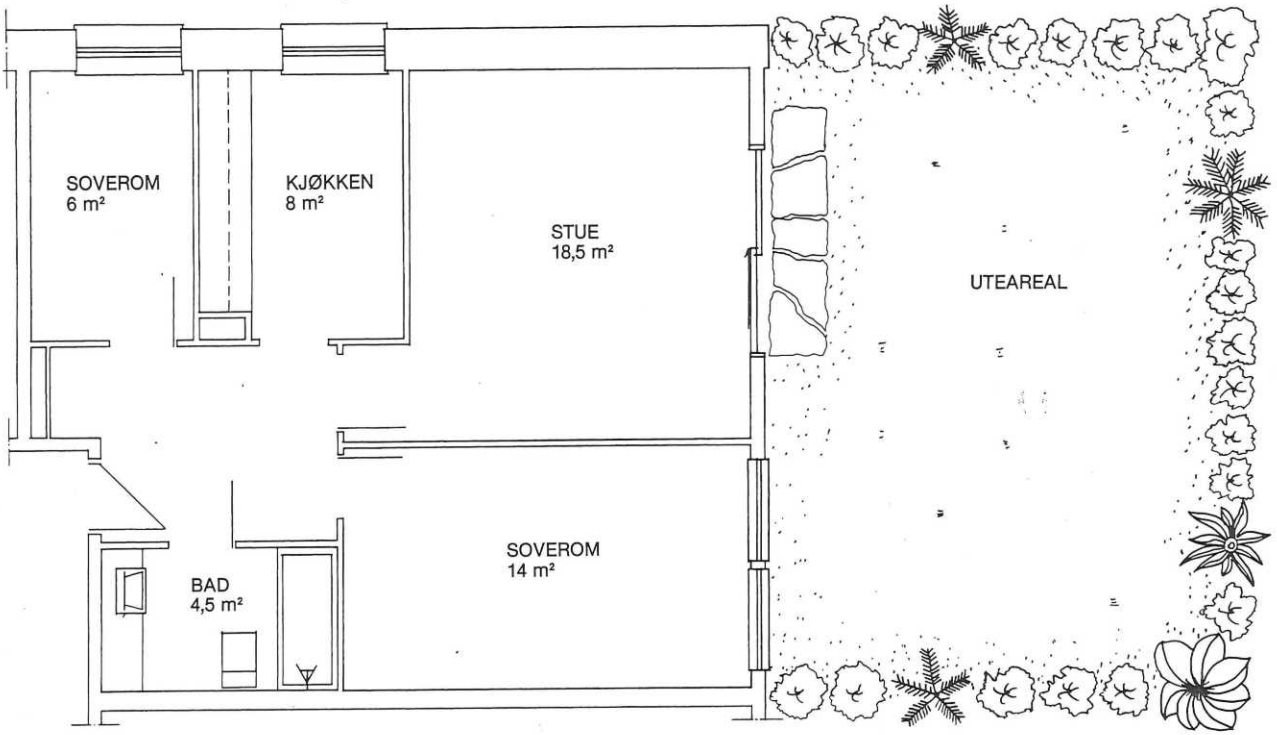
2 roms toppleilighet
51,5 m² med terrasse 12 m²



3 roms etasjeleilighet
80 m² med balkong 19,5 m²



3 roms markplanleilighet
67 m² med uteareal 47,5 m²



FERDIGATTEST

(Kommune)

SKI

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Meinick og Solbakken AS
Bogstadvn. 6

0355 OSLO 3

Byggherre (navn, adresse)

Idrettsvn. 20 AS
v/Terje Henning
Idrettsvn. 3

1400 SKI

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Idrettsvegen 20, Ski	134	93/315/316		

Deres søknad	Dato 16.07.82		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig-/kontor- og forretningsbygg		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 05.10.82	Saksnr. B-78/82

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

SKI BYGNINGSVESEN

Sted	Dato	Sign. / Stempel
	29.12.82	

Bernt Stadven, bygn.sjef

Arve Skovdahl, avd.ing.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Th. Andersen	Nordby, 1400 Ski
	☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

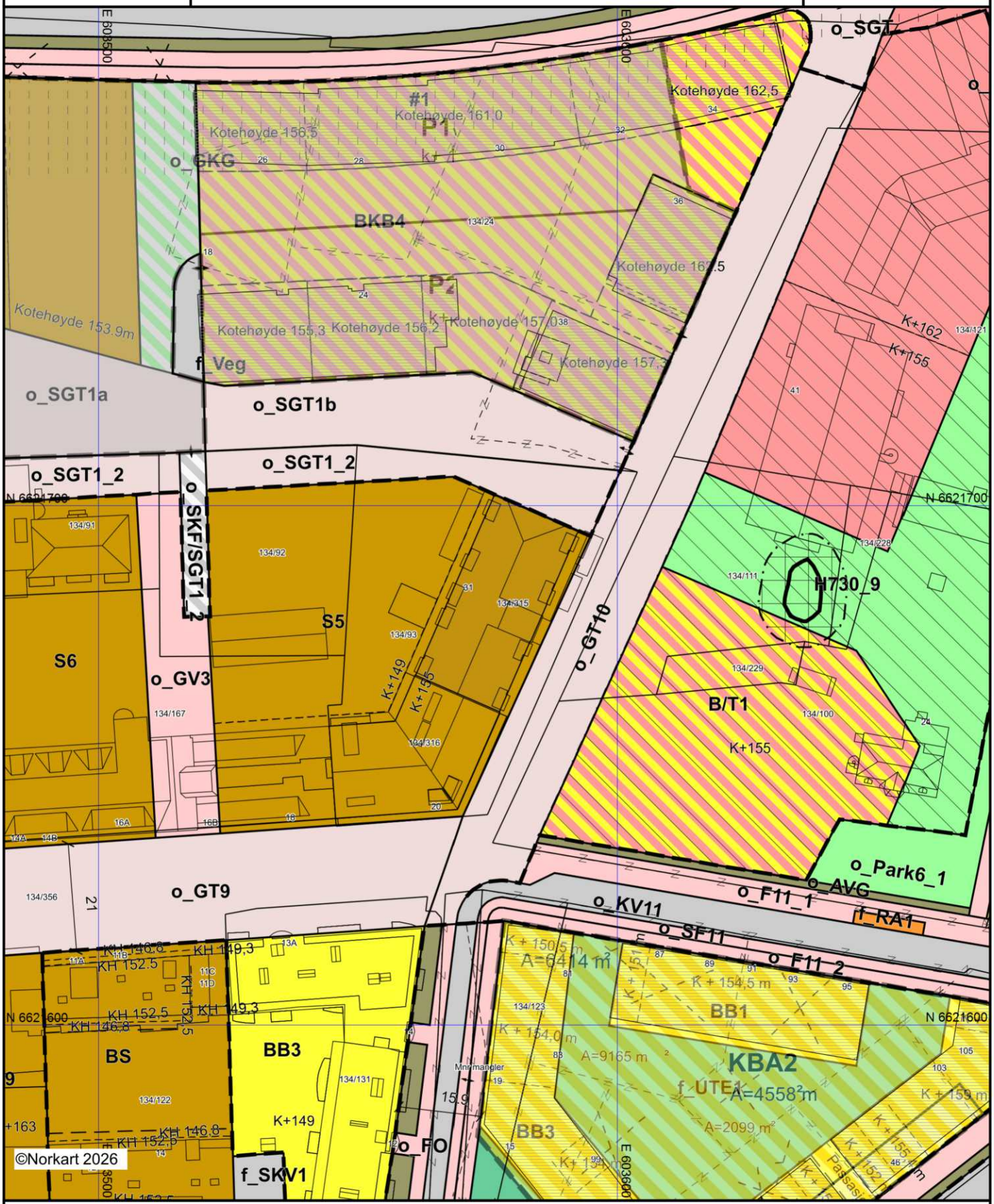
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/315/0/38
Adresse: Rådhussvingen 31
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Utkjøring

Reguleringsplan PBL 2008

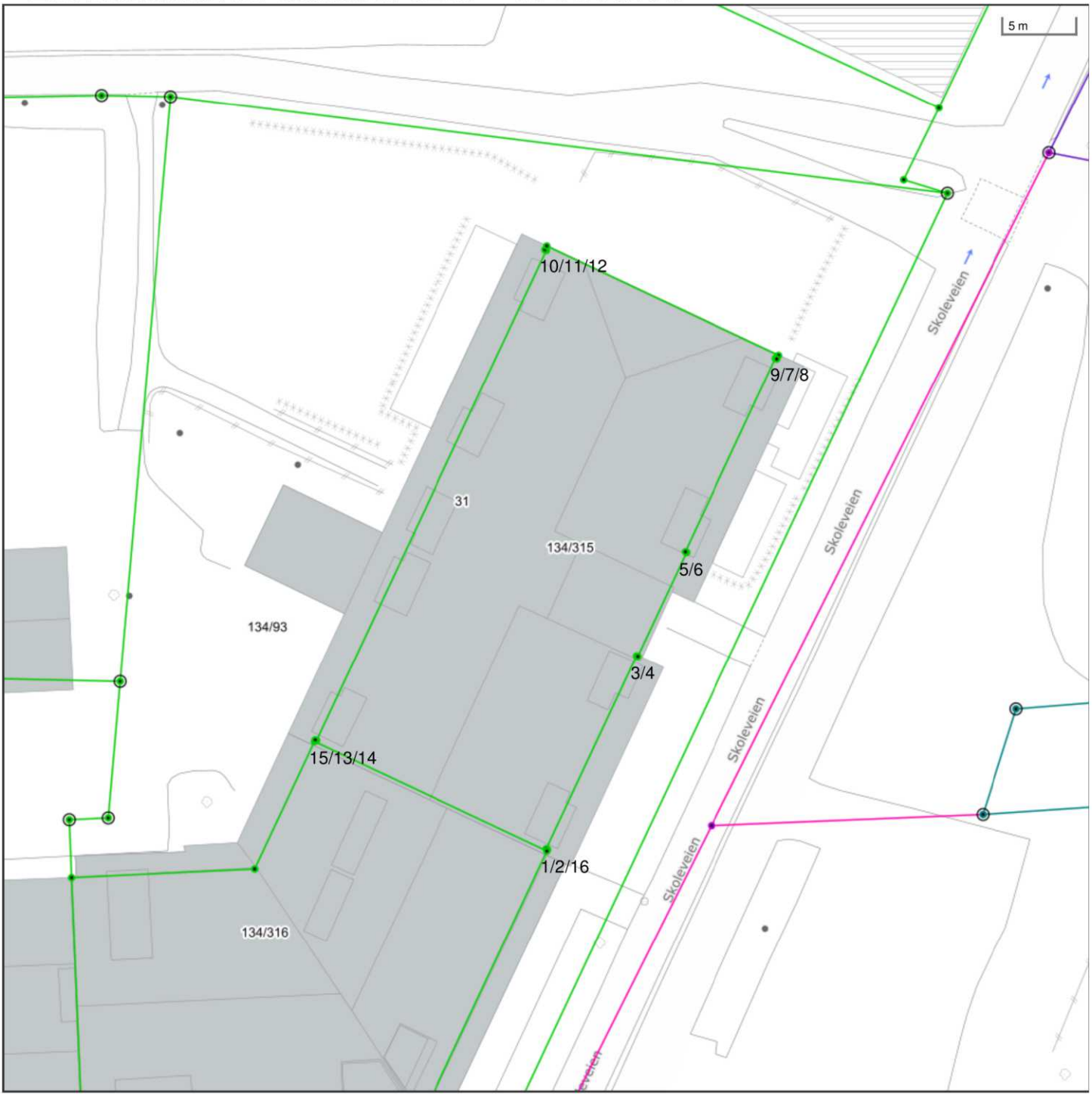
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Parkering
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 134/315//38



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	667,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621681,21	**Øst**	603576,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621660,39	603577,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,12	
2	6621660,43	603577,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,10	
3	6621673,94	603583,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,74	
4	6621673,91	603583,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,09	
5	6621681,19	603586,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,94	
6	6621681,23	603586,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,10	
7	6621694,79	603592,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,78	
8	6621694,75	603592,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,11	
9	6621695	603592,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,27	
10	6621702,12	603576,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,78	
11	6621701,86	603576,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,29	
12	6621701,81	603576,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,11	
13	6621667,46	603561,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	37,48	
14	6621667,5	603561,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,10	
15	6621667,39	603561,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,12	
16	6621660,28	603577,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,81	

Nordre Follo kommune

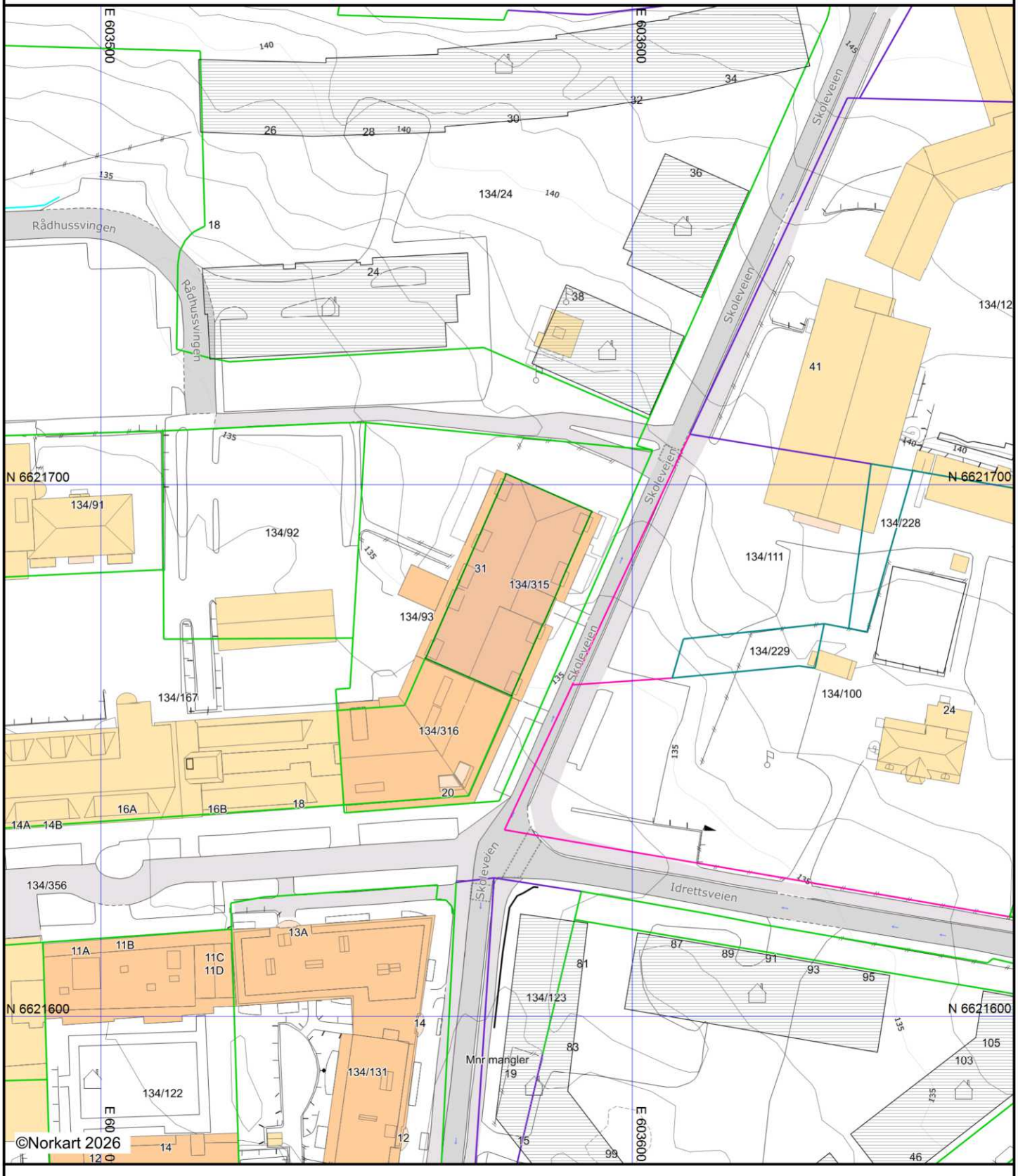
Grunnkart

Eiendom: 134/315/0/38
Adresse: Rådhussvingen 31
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

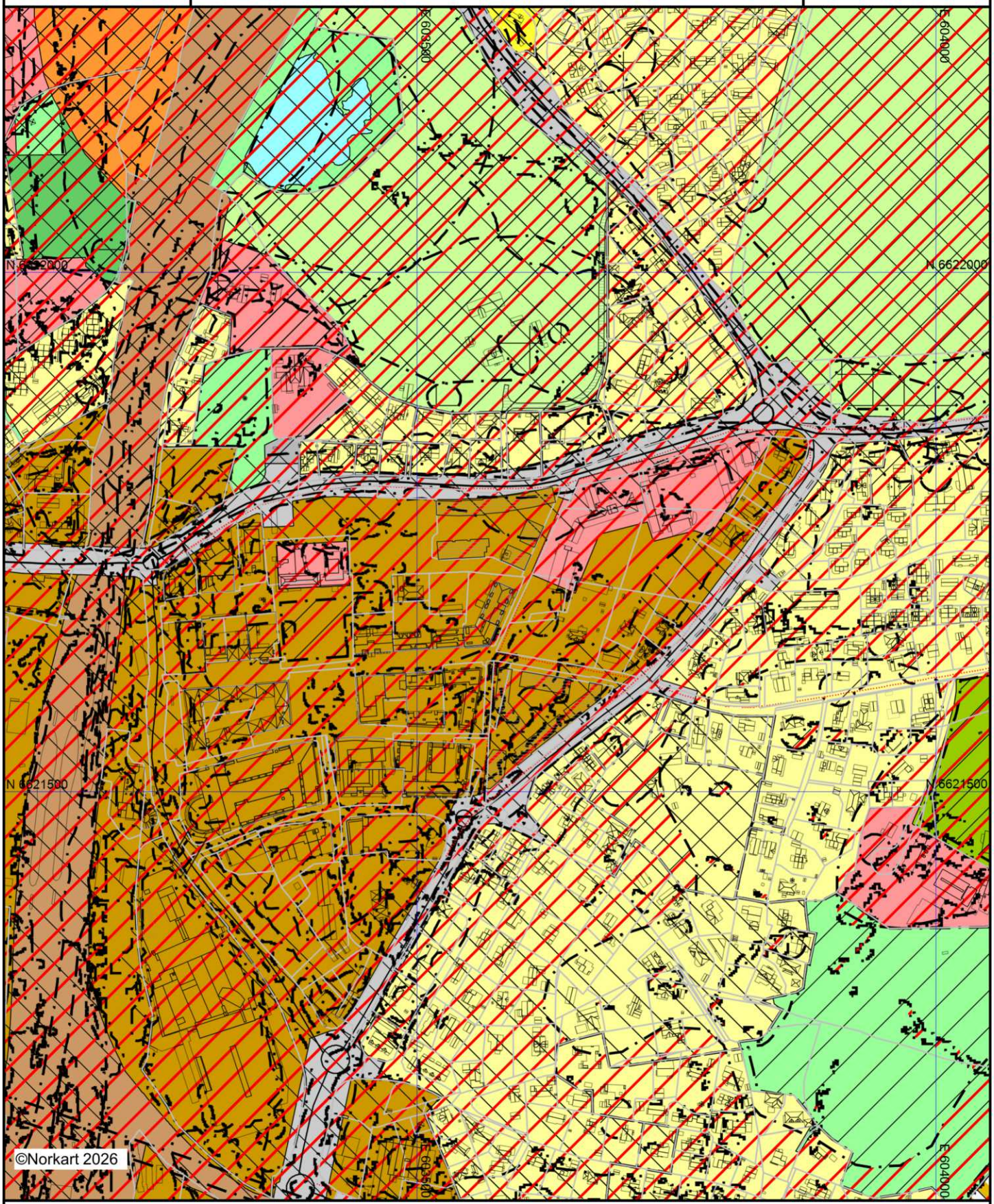
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/315/0/38
Adresse: Rådhussvingen 31
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Faresone - Annen fare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Friområde - fremtidig
Park - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig
Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 134/315/0/38

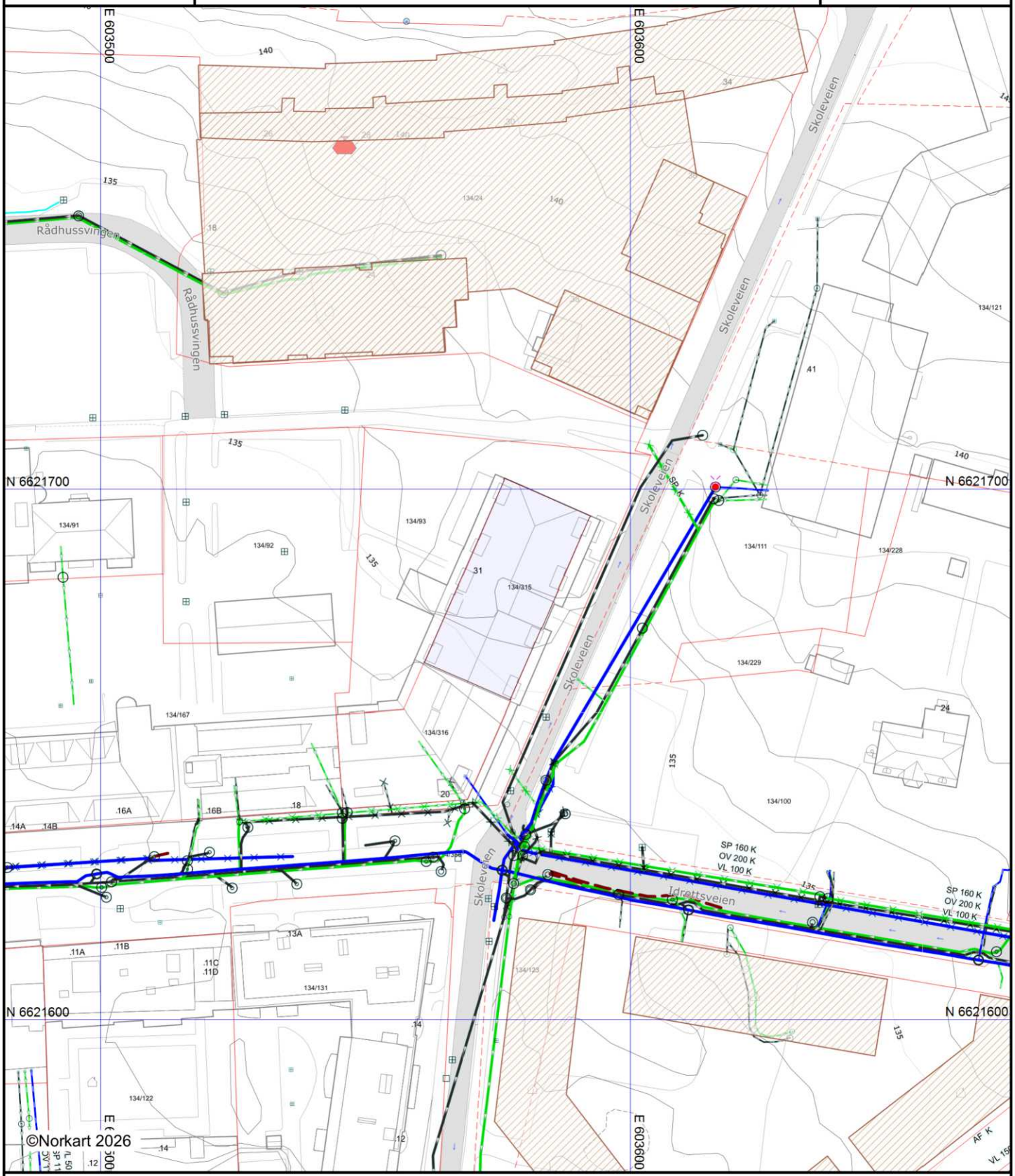
Adresse: Rådhussvingen 31

Dato: 09.06.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygning under bakken

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takplatå

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Nybygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
OPPM-20/00218-2		Ingvild Strand Danielsen	02.03.2020

Vedtak om endring av adresse, Idrettsveien 20

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 134 / 315 / 0 / 0

Vedtak om endring av adresse

Geodata og oppmåling har som Nordre Follo kommunes adressemyndighet vedtatt å endre følgende adresse (se også vedlagte kart):

Eiendom (gnr./bnr.)	Ny adresse	Tidligere adresse
134/315, hovedinngang	Rådhussvingen 31	Idrettsveien 20

Vi understreker at adresseendringen **kun gjelder** bruksenhetene som ligger på eiendommen **gnr. 134 bnr. 315**. Bruksenhetene som ligger på gnr. 134 bnr. 316 beholder dagens adresse, Idrettsveien 20.

Vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

Når blir adressen gjeldende?

Adressen blir gjeldende når vi registrerer den i matrikkelen, som er Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom. Vi gjør det den **01.04.20**.

Du finner informasjon om hva du må gjøre når adressen blir gjeldende sist i dette brevet.

Begrunnelse for vedtaket

Eiendommen får ny adresse fordi Posten har gitt tilbakemelding om at dagens adressering skaper utfordringer når de skal levere posten. I dag har leilighetene med adresse Idrettsveien 20 forskjellige hovedinnganger, både fra fremsiden og baksiden av bygget. Skolebakken Boligsameie har tidligere henvendt seg til kommunen med ønske om at adressen skal endres. De vedtok dette i årsmøte avholdt 23.03.17. Matrikkelforskriften § 50 (3) sier at når en bygning har flere hovedinnganger skal hver inngang tildeles egen adresse.

Det er kommet inn merknader til varselet vi sendte 28.11.20 fra to personer:

Journalpost 19/4612-3:

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Jeg ber, som nevnt på telefon, om at dette utsettes til man vet mer om hvordan innkjøring til blokkene i Idrettsveien og Skolebakken blir i fremtiden. Pr. i dag er dette ikke konkludert, iflg svar fra rådmannen via ordfører mottatt 14/11 kl. 17.30.

Å gjøre adresseendring nå, før flere store byggeprosjekt starter, byggeprosjekter som vil ta lang tid, vil være ganske meningsløst. Rådhussvingen vil sannsynligvis ikke være tilgjengelig på lang til når arbeidet starter. Da et det, selvsagt, langt bedre å beholde en ordning som tross alt har fungert bra siden 1984.

Det som de siste årene har bidratt til problemer for noen (men ikke alle!), er at de benytter GPS fremfor å gjøre seg kjent.

Jeg foreslå derfor at kommunen avventer adresseendringen - som vil utløse ekstrajobb for alle som bor her til byggeprosjektene er ferdige, og til man vet hva som faktisk blir fremtidig kjøreadkomst til Idrettsveien 20.

PS. Jeg foreslår at kommunen - alternativt/eventuelt/uansett - endrer adressene til Idrettsveien 20 til
- Idrettsveien 20 A
- Idrettsveien 20 B.

Og videre i journalpost OPPM-20/00218-1:

Vi er flere som håper kommunen innser at tidspunkt for adresseendring er meningsløst, siden veien blir fysisk borte i flere år når byggearbeidene starter. Dermed blir også begrunnelsen, Postens evt problemer, meningsløs.

Er det mulig å få tilsendt avslaget fra kommunen vedr. søknaden om adresseendring (som mange i vårt BS var mot)?

Journalpost 19/4612-4:

Jeg takker for mottatte dokumenter og for muligheter til å bidra til å fjerne en stadig gjentagende frustrasjon – mildt sagt.

Undertegnede har bodd på oppgitt adresse siden juni 2017. Etter flere operasjoner har jeg blitt bevegelseshemmet og avhengig av rullestol, og f.eks. rullestoltaxi for lengre forflytninger enn rundt i lokalmiljøet. Adressen Idrettsveien 20 har helt siden innflytning hvert et problem for besøkende, enten de kommer med offentlig transport og med siste etappe til fots eller med bil – til og med drosjesjåførene fra Ski Taxi havner utenfor Idrettsveien 20 med inngang fra Skoleveien.

Denne inngangen har ingen adresseoversikt og heller ikke ringeklokke for å varsle beboerne som skal besøkes. Den inngangen er med andre ord ikke brukbar for andre enn personer utstyrt med nøkkel. Jeg bruker normalt heisen ned i husets garasje og triller ut og inn gjennom garasjeporten mot «gårdsplassen». Jeg må alltid minne legekontoret om å anvise de som skal hente meg at de må kjøre inn Rådhussvingen. Dette går ofte ikke som planlagt; vi ser at tiden for henting overskrides, og sjåføren ringer meg når han blir utålmodig fordi ingen dukker opp. Drosjesjåføren befinner seg på feil sted , - men dog korrekt etter GPS-anvisning; på parkeringsområdet nærmest mulig korrekt adresse i vegkrysset Idrettsveien/ Skolebakken, men altså frustrerende galt og ofte med foruroliggende tidstap!

Det er ikke bare postombærere, min frue som blir frustrerte når de finner frem til Idrettsveien 20 (med inngang fra Skoleveien) og ikke kommer lenger. Det er da frustrasjon og etter hvert irritasjonen akselrerer i takt med tapte minutter - særlig for yrkesutøvere.

Jeg håper at denne forklaringen alene er et godt nok argument for å bytte adresse som angitt. Min

hustru og jeg ser nå med håp frem til et adresseskifte. Vi har aldri snakket med andre i bygget om dette lille men viktige problemet. Det bor flest eldre her, så vi regner med at andre også – selv om de har bedre helse enn meg - vil være enige i min beskrivelse.
NB!
Dette svaret gjelder også min hustru, som har mottatt en likelydende anmodning om å uttale seg om nevnte adresseforandring.

Kommunens vurdering
Dagens adressering oppleves som et problem for mange, og er ikke i henhold til matrikkelforskriften § 50 (3), som sier at når en bygning har flere hovedinnganger skal hver inngang tildeles egen adresse. I tillegg sier matrikkelforskriften § 50 (4) at en bygning skal ha vegadresse til den vegen som er godkjent som atkomst, dersom ikke særlige grunner gjør at dette etter kommunens skjønn bør fravikes. I denne saken er det to innganger, med adkomst fra forskjellige veger. Adkomsten som vedtas omadressert har i dag adkomst fra Rådhussvingen, og i vedtatt reguleringsplan «videregående skole og boliger i Ski sentrum», vedtatt 16.10.19 vil denne inngangen ligge mot gatetunet som får navnet Rådhussvingen. Kommunen vurderer derfor at det er behov for å omadressere eiendommen nå. Det kan bli behov for midlertidig skilting i løpet av byggeperioden for reguleringsplanområdet. Når parkeringskjelleren er bygd kan det blir aktuelt å gi denne egen adresse, for å gjøre det lettere for kjørende å finne frem.

På bakgrunn av dette mener vi at vilkårene for omadresseringen er oppfylt.

Klagefristen er tre uker
Du kan klage på adressevedtaket. Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra du mottok dette brevet. Klage på selve adressetildelingen er hjemlet i matrikkelloven § 46 bokstav f, jf. matrikkelforskriften § 22, som sier at klageretten er begrenset til:

a) hvilken gate, veg eller liknende en bygning eller eiendom skal ha adresse til
b) hvilket adressetilleggsnavn eller matrikkeladressenavn som er tildelt adressen
c) feil tildelt adressenummer eller bruksenhetsnummer

Klageinstans er Fylkesmannen. Klagen skal sendes via kommunen, som eventuelt kan gi deg medhold.

Dette må du gjøre når adressen blir gjeldene
Når adressen blir gjeldende må du sette opp husnummerskilt i henhold til kommuneplanens § 14. Vi varsler folkeregisteret og posten om adresseendringen. Mange registre benytter adresse fra folkeregistret, men kontakter som ikke gjør det må du selv varsle.

Har du spørsmål?
Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Ingvild Strand Danielsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
kart

Mottakere:
Idrettsv 20 AS
Sørgård Toril Irene
Kjærvik Torstein Norvald
Kvalsund Ada K Westgaard
Vognstølen Gro
Helland Mildrid
Andersen Per Cato
Rodtwitt Rigmor I W
Ellefsen Synnøve Gilbu
Johnsrud Anne-Lise
Bø Berit
Ødegaard Viggo
Bø Kjell Ivar
Sølvberg Ellen Treider
Thon Randi
Johnsen Ester Elise
Tjernshaugen Bodil
Engebretsen Ole Bent M
Kongsrud Trond Solem
Engebretsen Grete R S
Ruud Solveig
Selmer Johanne Sophie
Nilssen Helga M Gorseth
Kongsrud Inger M Mathisen
Flåm Invest AS
Langseter Eiendom AS
Boysen Eli
Skaara Esther
Gilhoff Anne Irene
Riekeles Edith Johanne
Kirkestuen Finn Sverre
Norum Kjersti
Borgerud Gunlaug Margit
Moe Inger Johanne
Frantzen Knut Olav
Frantzen Sonja Irene
Aamodt Odd Lauritz
Aamodt Lillian
Sund Jan-Ivar
Langhaug Inger
Brøndbo Oddbjørg
Våler Bjørg
Sundby Ellen
Olsen Jens Bjørnstad
Salicath Per-Arne
Eliassen Wenche
Opsahlgården Eiendom AS

Shala Sofe
Agard Einar
Agard Inger Marie
Nordre Follo Kommune
Idrettsveien 20
Gamme Inger Johanne Bull
Heian Sissel
Sk Bygg Og Eiendom AS

Kopi til:
Teknisk Anlegg, Gerd Monica Rønning
SKATT ØST
POSTEN NORGE AS

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 38, 592/43950	Beregnet areal	0
Etablert dato	02.07.1984	Arealmerknader	
Oppdatert dato	27.05.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	592/43950	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	134/315, 134/315/0/1, 134/315/0/2, 134/315/0/3, 134/315/0/4, 134/315/0/5, 134/315/0/6, 134/315/0/7, 134/315/0/8, 134/315/0/9, 134/315/0/10, 134/315/0/11, 134/315/0/12, 134/315/0/13, 134/315/0/14, 134/315/0/15, 134/315/0/16, 134/315/0/17, 134/315/0/18, 134/315/0/19, 134/315/0/20, 134/315/0/21, 134/315/0/22, 134/315/0/23, 134/315/0/24, 134/315/0/25, 134/315/0/26, 134/315/0/27, 134/315/0/28, 134/315/0/29, 134/315/0/30, 134/315/0/31, 134/315/0/32, 134/315/0/33, 134/315/0/34, 134/315/0/35, 134/315/0/36, 134/315/0/37, 134/315/0/38, 134/315/0/39, 134/315/0/40, 134/315/0/41, 134/315/0/42, 134/315/0/43
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	134/315, 134/315/0/1, 134/315/0/2, 134/315/0/3, 134/315/0/4, 134/315/0/5, 134/315/0/6, 134/315/0/7, 134/315/0/8, 134/315/0/9, 134/315/0/10, 134/315/0/11, 134/315/0/12, 134/315/0/13, 134/315/0/14, 134/315/0/15, 134/315/0/16, 134/315/0/17, 134/315/0/18, 134/315/0/19, 134/315/0/20, 134/315/0/21, 134/315/0/22, 134/315/0/23, 134/315/0/24, 134/315/0/25, 134/315/0/26, 134/315/0/27, 134/315/0/28, 134/315/0/29, 134/315/0/30, 134/315/0/31, 134/315/0/32, 134/315/0/33, 134/315/0/34, 134/315/0/35, 134/315/0/36, 134/315/0/37, 134/315/0/38, 134/315/0/39, 134/315/0/40, 134/315/0/41, 134/315/0/42, 134/315/0/43
Seksjonering Seksjonering	02.07.1984			134/315, 134/315/0/38

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NEXT LEVEL HOLDING AS S918145729	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skråveien 11 1424 SKI	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhussvingen 31	H0507	134/315/0/38	47	2	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-134/93	Grunneiendom	592/79950

Adresse

Vegadresse: Rådhussvingen 31 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 Ski
Grunnkrets	504 Ski sentrum	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6559174		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1984

1: Bygning 6559174: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 01.07.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	2516
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2516
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.06.1983	01.06.1983	
Tatt i bruk	01.07.1984	01.07.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhussvingen 31	H0507	134/315/0/38	47	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	9	430	0	430	0	0	0
H04	8	539	0	539	0	0	0
H03	8	539	0	539	0	0	0
H02	8	539	0	539	0	0	0
H01	7	469	0	469	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 134/315

Bruksnavn	SEKSJON 1-43	Beregnet areal	667.2
Etablert dato	29.06.1984	Historisk oppgitt areal	668
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1

Bruk av grunn		
Arealmerknader		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621681.21	603576.73	0	Ja	667.2	

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.**	134	**Bruksnr.**	315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Rådhussvingen 31, 1400 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 667 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 667 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 667 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 667 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202502 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202502)
Navn	Vardåsveien 2-8
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202505 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202505)
Navn	Ski idrettspark
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202604 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202604)
Navn	Omsorgsboliger på Hebekk
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtegrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

NEXT LEVEL HOLDING AS
SKRÅVEIEN 11
1424 SKI

Fakturanummer	100797099
Kundenummer	644235
Fakturadato	20.05.2026
Forfallsdato	**20.06.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00644235100000011**
Fakturabeløp NOK	**748,64**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 134/315/0/38/9174 - Rådhussvingen 31
Eier NEXT LEVEL HOLDING AS

Kommunale gebyrer juni 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010626-300626	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010626-300626	255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010626-300626	190,45	25%

Netto	**634,43**
MVA	**114,21**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**748,64**

Grunnlag MVA middel sats: 443,98, MVA: 66,60
Grunnlag MVA høy sats: 190,45, MVA: 47,61

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX

Utskriftsdato: 09.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Rådhussvingen 31, 1400 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

ADVOKATENE
Rolf Prosthus og Terje Hennyng
MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

DAGBOKFØRT
02 JUL 84 06007
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

TELEFON ..... (02) 87 22 06
BANKGIRO 1612.05 01392
POSTGIRO 3113479

1400 SKI, den
IDRETTSVEIEN 3

O P P D E L I N G S B E G J Æ R I N G

til

Indre Follo Sorenskriverembede

Herved begjæres oppdeling med tilhørende anmodning om notering av grunnbokshjemmel til de respektive seksjoner av eiendommen "Boligsameiet Skolebakken", gnr. 134 bnr. 315 i Ski.
På vegne av Idrettsveien 20 A/S, som byggherre, begjærer jeg herved boligbygget på gnr. 134 bnr. 315 i Ski oppdelt i selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Hver seksjon består av 1 idèell andel som svarer til sameieandelen
./. og som fremgår av vedlagte grunnplanstegninger over samtlige byggets etasjer.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett. Det forbeholdes herved "Boligsameiet Skolebakken" panterett for kr. 25.000,- i hver seksjon med prioritet etter 90% av godkjent lånetakst. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet etter 90% av senere lånetakster. Følgende fordelingsliste gjelder:

DAGBOKFØRT
02 JUL 84 06007
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

251

Seksj. nr.	Lokale	Etg.	Areale	Sameie brøk	Sameiebrøk fellesareale gnr. 134/93
1	Bod/	Kjeller	236,5	2365/43950	2365/79950
2	Bod/Garasje	Utg.	99,2	8992/43950	992/79950
3	Leilighet	1.etg.	67,8	678/43950	678/79950
4	Leilighet	1.etg.	81,8	818/43950	818/79950
5	Leilighet	1.etg.	71,9	719/43950	719/79950
6	Leilighet	1.etg.	60,7	607/43950	607/79950
7	leilighet	1.etg.	67,8	678/43950	678/79950
8	Leilighet	1.etg.	81,8	818/43950	818/79950
9	Leilighet	1.etg.	80,2	802/43950	802/79950
10	Leilighet	2.etg.	67,8	678/43950	678/79950
11	Leilighet	2.etg.	81,8	818/43950	818/79950
12	Leilighet	2.etg.	73,3	733/43950	733/79950
13	Leilighet	2.etg.	60,7	607/43950	607/79950
14	Leilighet	2.etg.	67,8	678/43950	678/79950
15	leilighet	2.etg.	81,8	818/43950	818/79950
16	Leilighet	2.etg.	83,4	834/43950	834/79950
17	Leilighet	2.etg.	80,2	802/43950	802/79950

Seksj. nr.	Leilighet	Etg.	Areale	Sameie brøk	Sameiebrøk fellesareale gnr. 134/93
18	Leilighet	3.etg.	67,8	678/43950	678/79950
19	Leilighet	3.etg.	81,8	818/43950	818/79950
20	Leilighet	3.etg.	73,3	733/43950	733/79950
21	Leilighet	3.etg.	60,7	607/43950	607/79950
22	Leilighet	3.etg.	67,8	678/43950	678/79950
23	Leilighet	3.etg.	81,8	818/43950	818/79950
24	Leilighet	3.etg.	83,4	834/43950	834/79950
25	Leilighet	3.etg.	80,2	802/43950	802/79950
26	Leilighet	4.etg.	67,8	678/43950	678/79950
27	Leilighet	4.etg.	81,8	818/43950	818/79950
28	Leilighet	4.etg.	73,3	733/43950	733/79950
29	Leilighet	4.etg.	60,7	607/43950	607/79950
30	Leilighet	4.etg.	67,8	678/43950	678/79950
31	Leilighet	4.etg.	81,8	818/43950	818/79950
32	Leilighet	4.etg.	83,4	834/43950	834/79950
33	Leilighet	4.etg.	80,2	802/43950	802/79950
34	Leilighet	5.etg.	59,2	592/43950	592/79950
35	Leilighet	5.etg.	72,	728/43950	728/79950
36	Leilighet	5.eg.	64,	645/43950	645/79950
37	Leilighet	5.etg.	52,	528/43950	528/79950

Seksj. nr.	Leilighet	Etg.	Areale	Sameie brøk	Sameiebrøk fellesareale gnr. 134 / 93
38	Leilighet	5.etg.	59,2	592/43950	592/79950
39	Leilighet	5.etg.	52,0	520/43950	520/79950
40	Leilighet	5.etg.	52,0	520/43950	520/79950
41	Leilighet	5.etg.	52,0	520/43950	520/79950
42	Leilighet	5.etg.	52,4	524/43950	524/79950
43	Bod	6.etg.	440,0	4400/43950	4400/79950
			4395,0	43950/43950	43950/79950

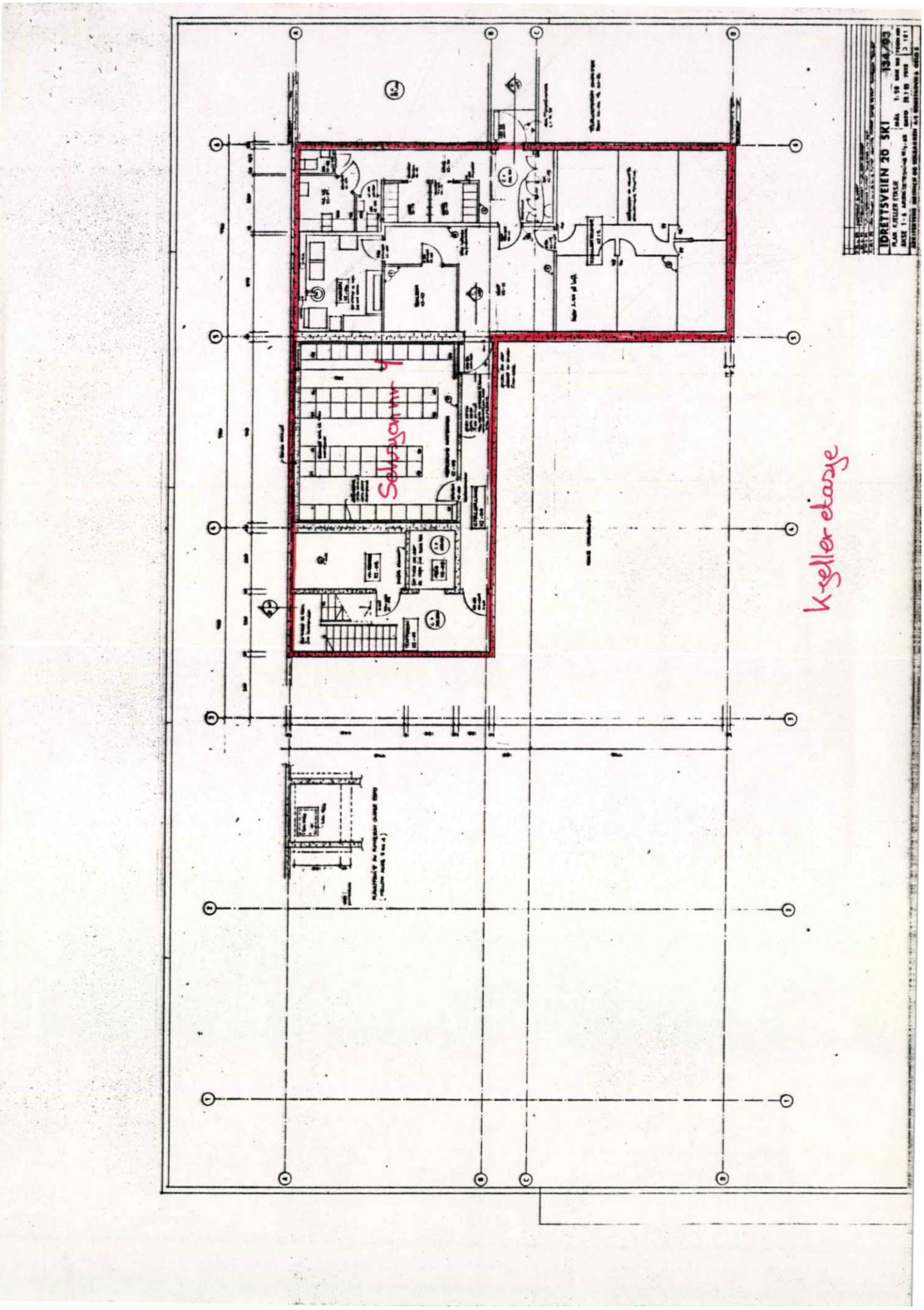
./. Situasjonsplan over tomten vedlegges.

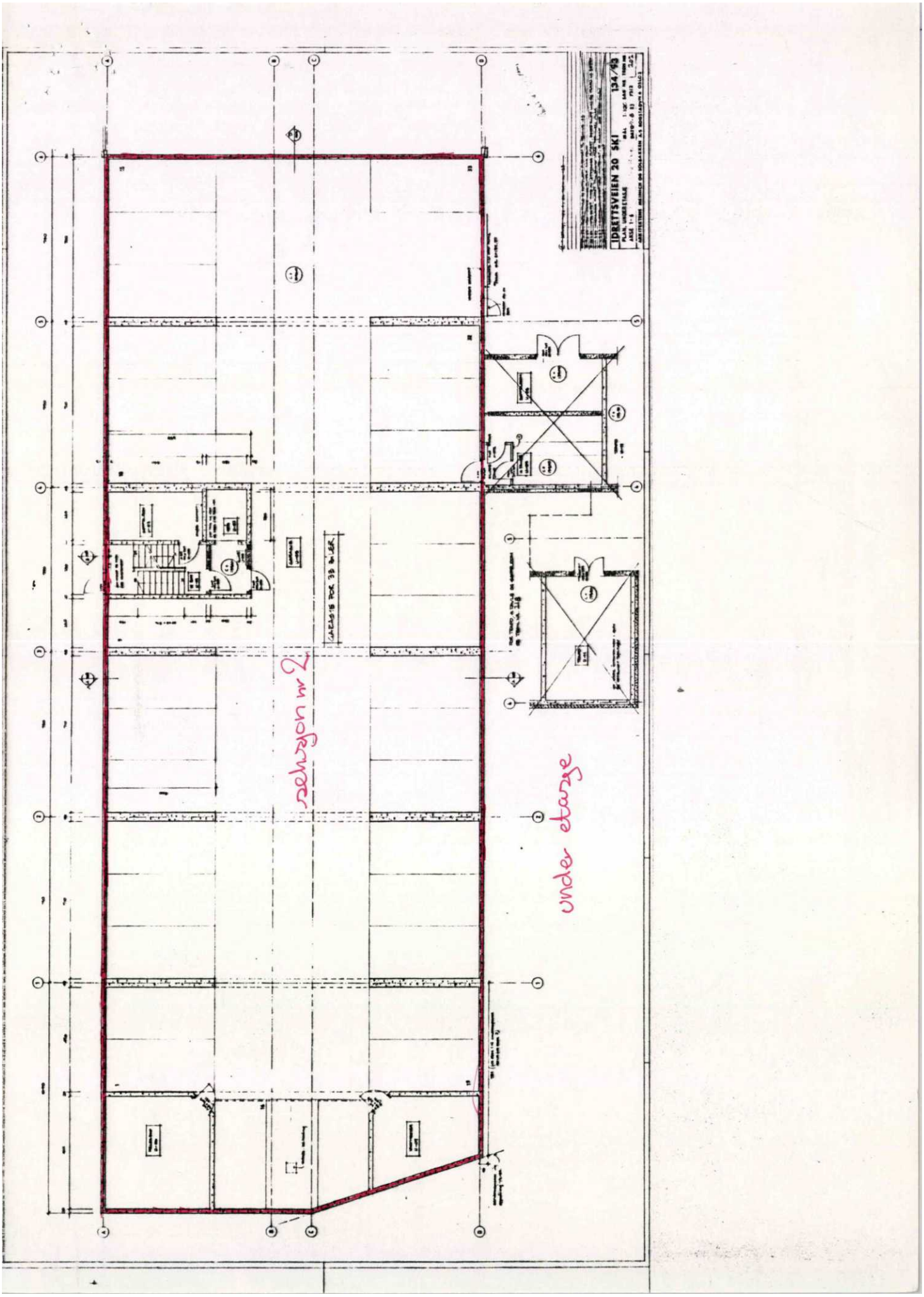
Tomtegrunnen eies av "Sameiet Idrettsveien 20".

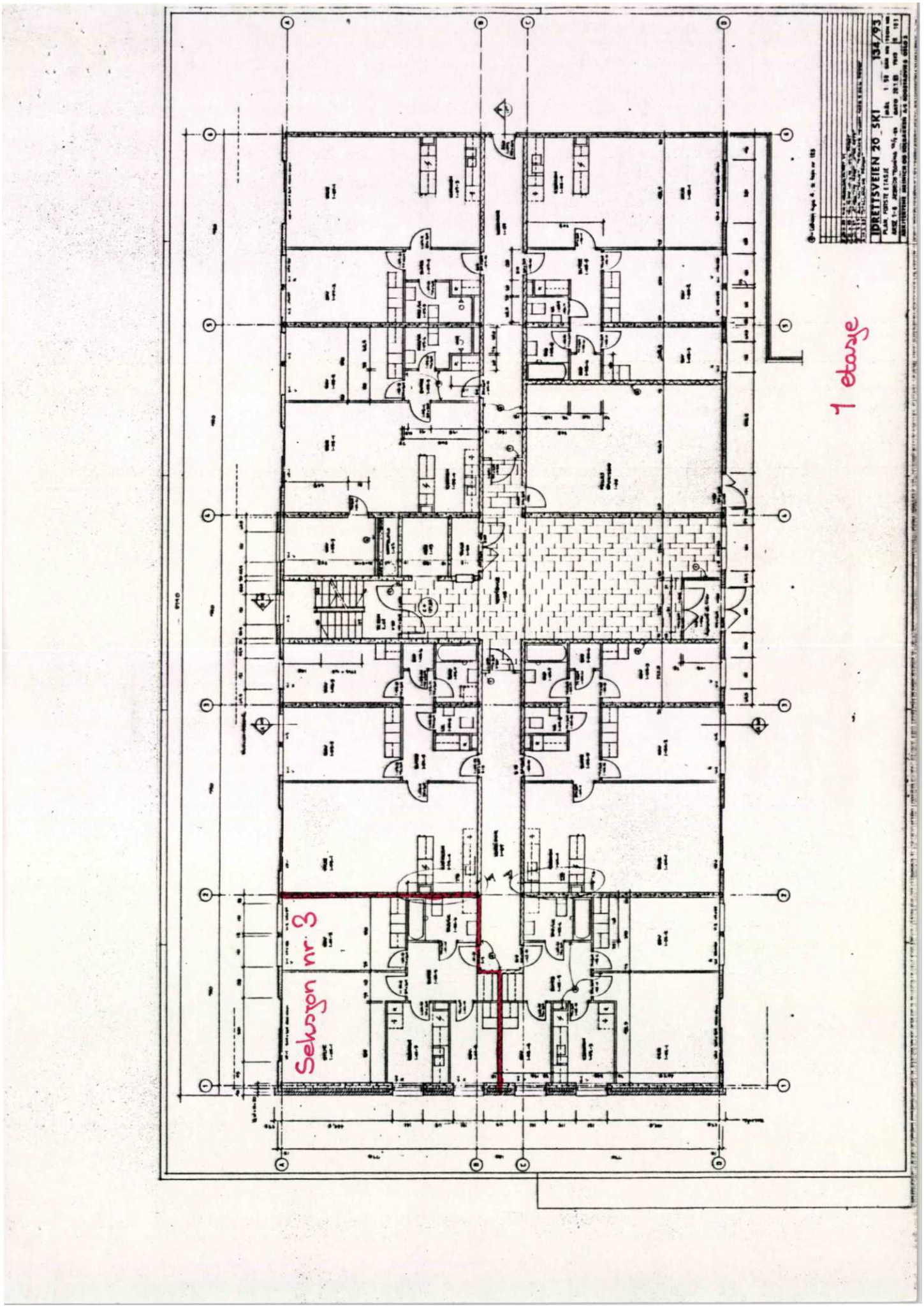
Nærværende begjøring i 2 - to - eksemplarer.

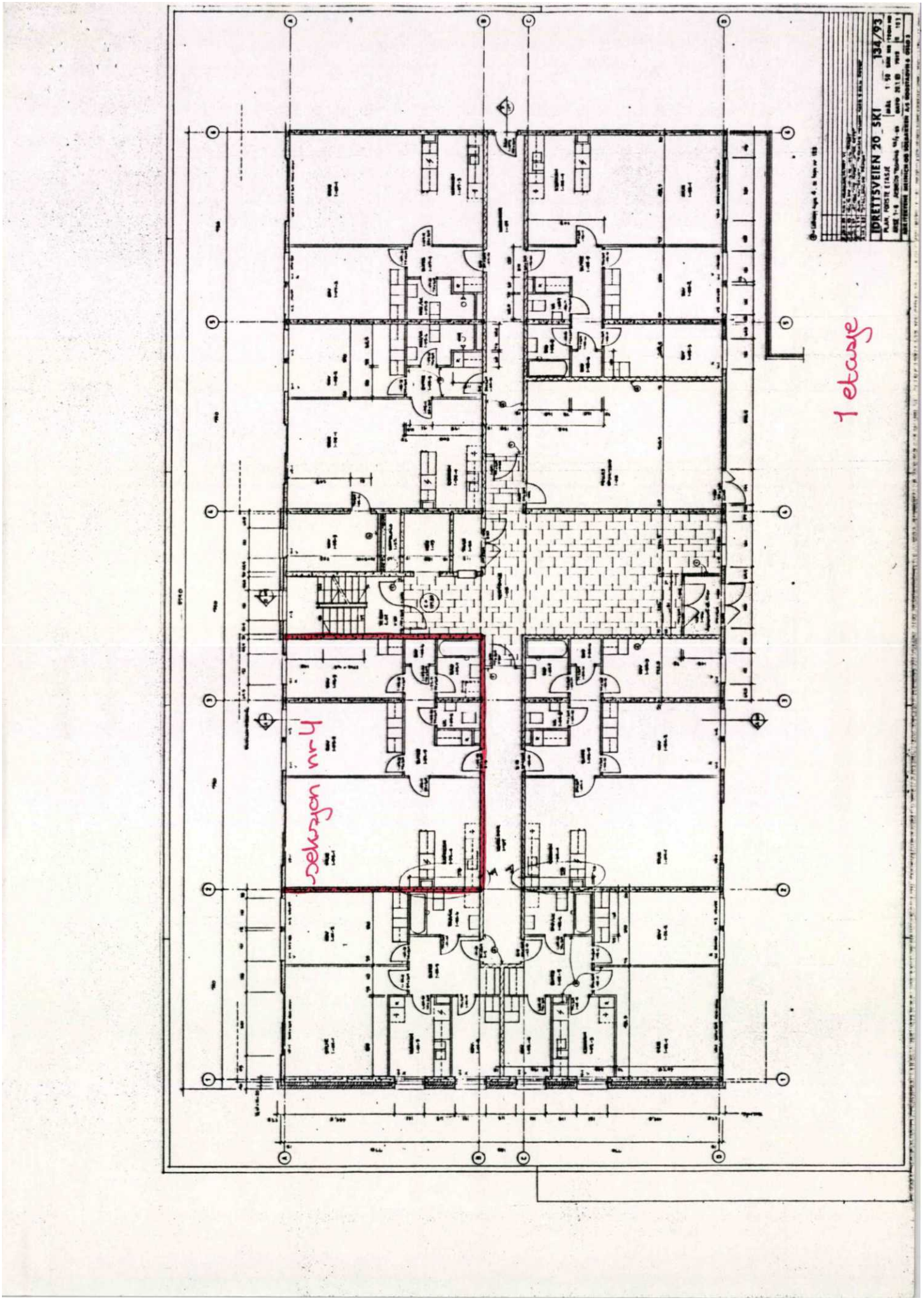
Ski, den 4.6.1984

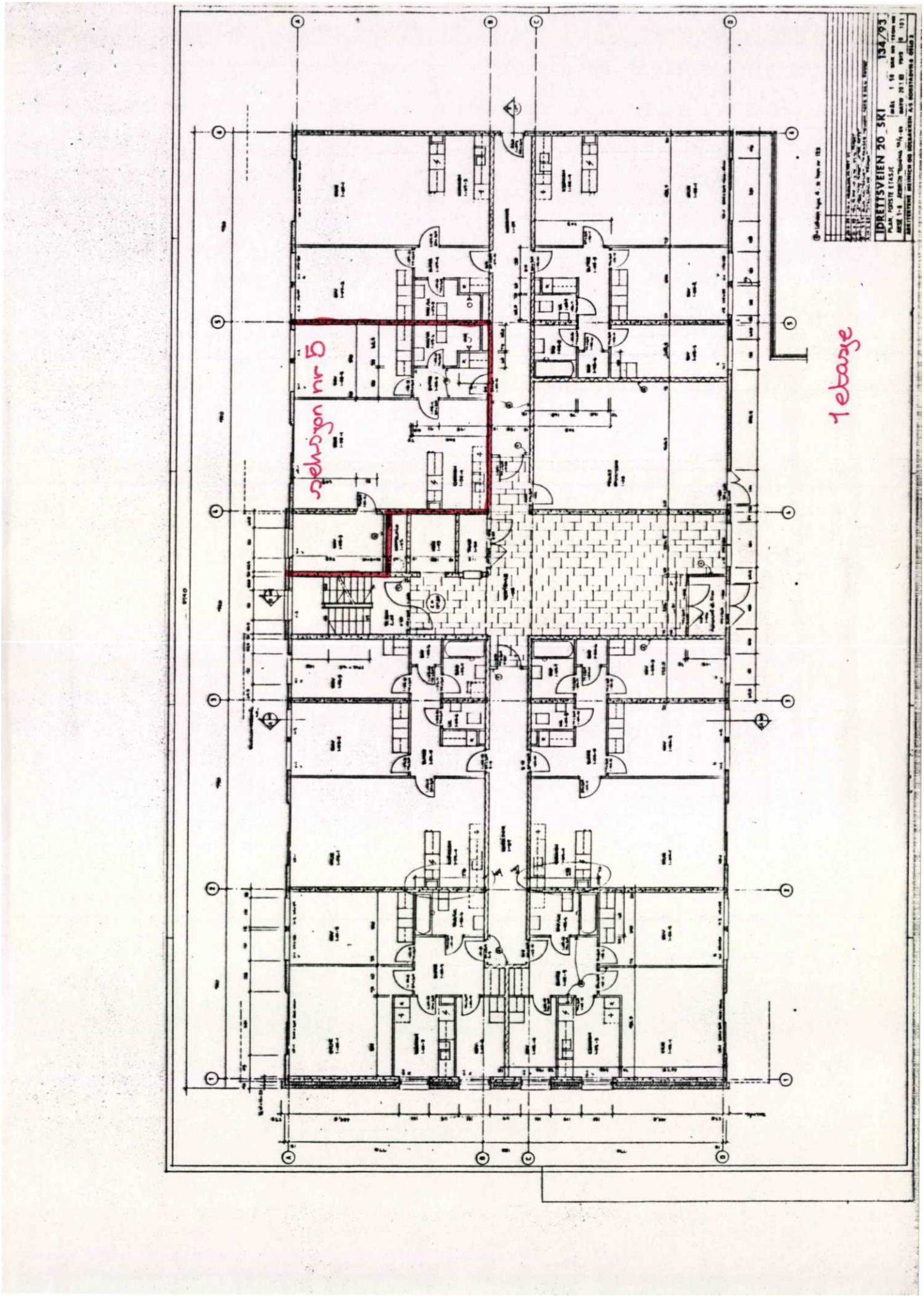
p.t.

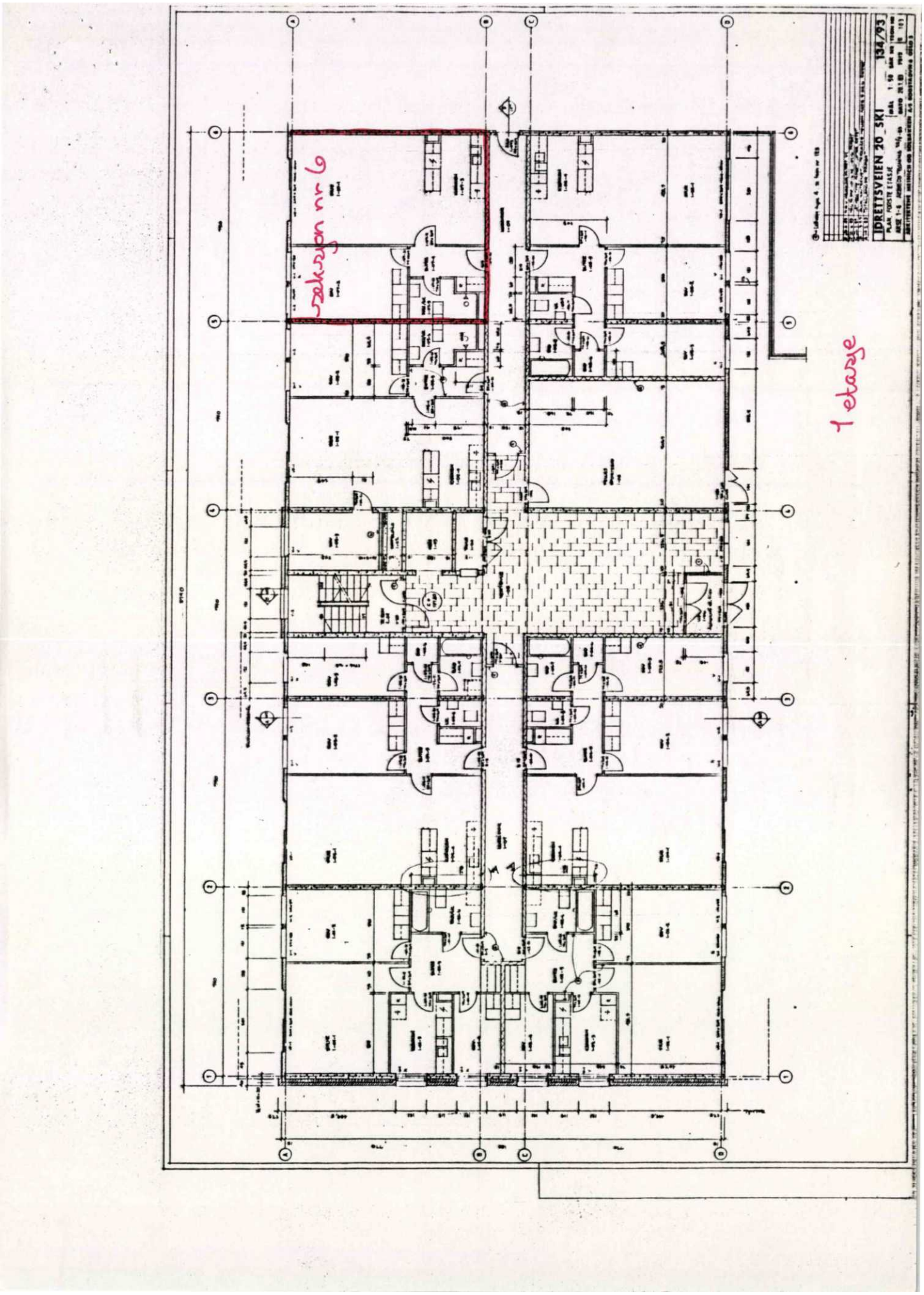

IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/103
Kjeller etasje

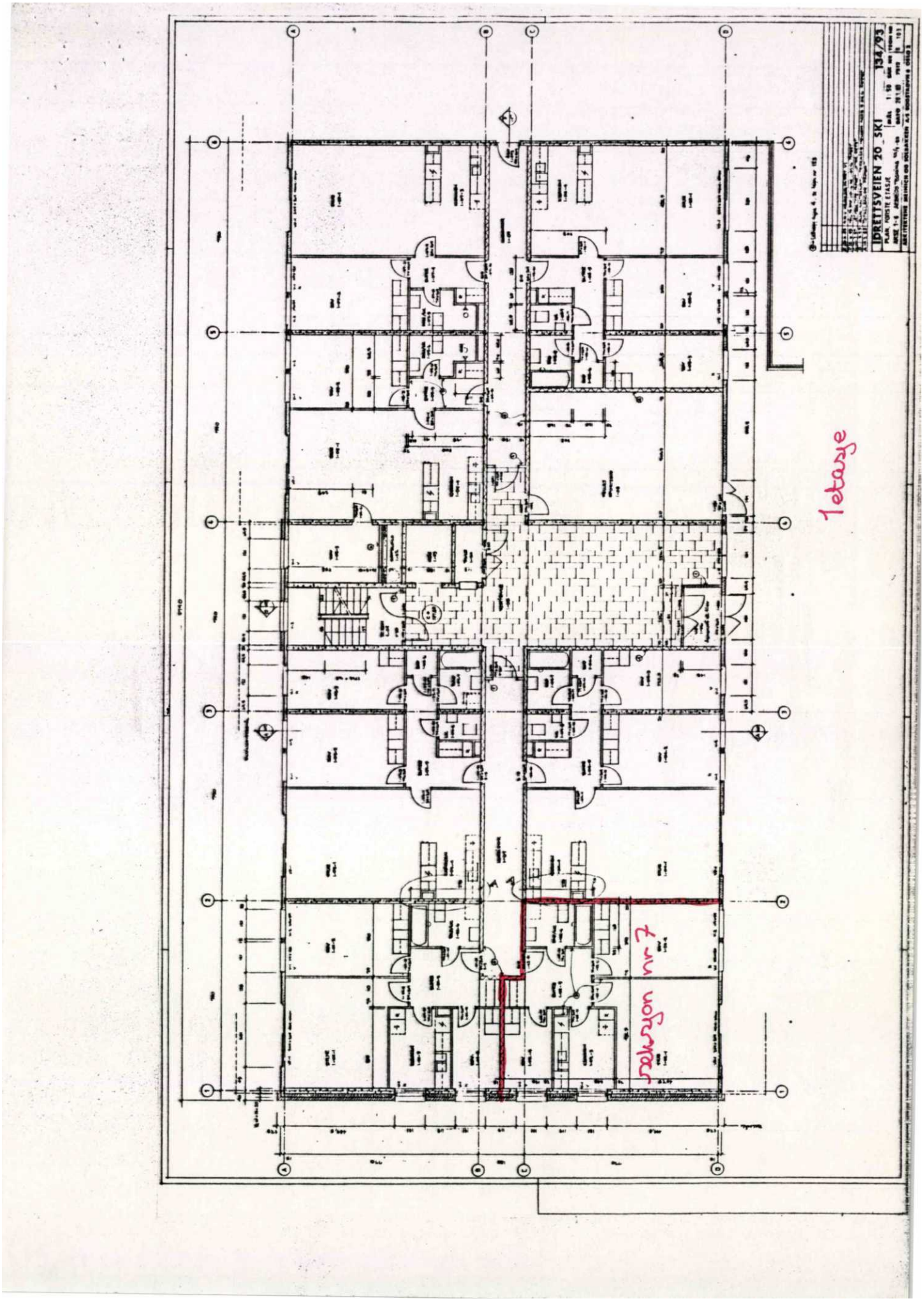

IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
salsjon nr 2
under etasje

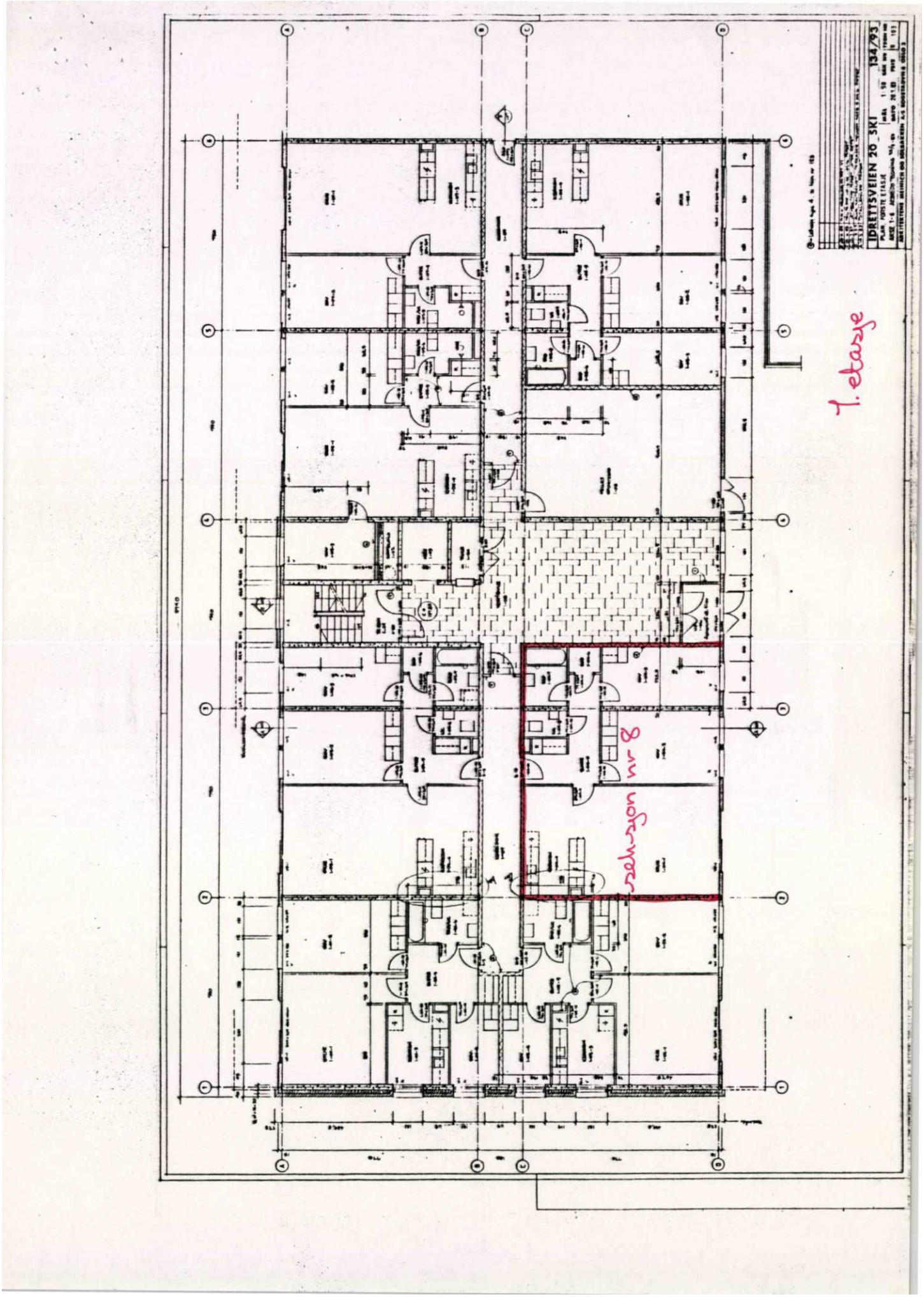

IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
1 etasje
Seksjon nr. 3

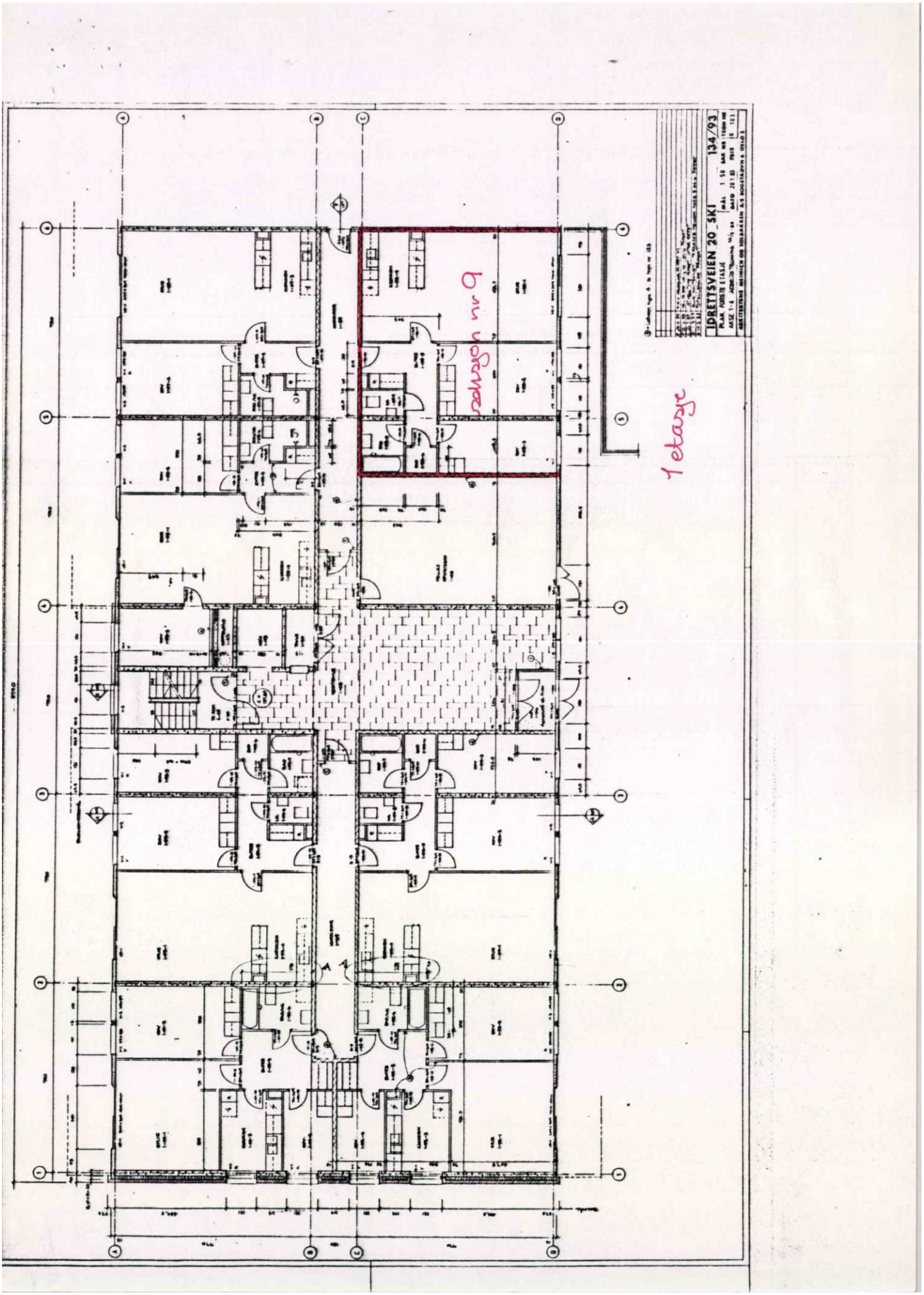

1 etasje
seksjon nr 4

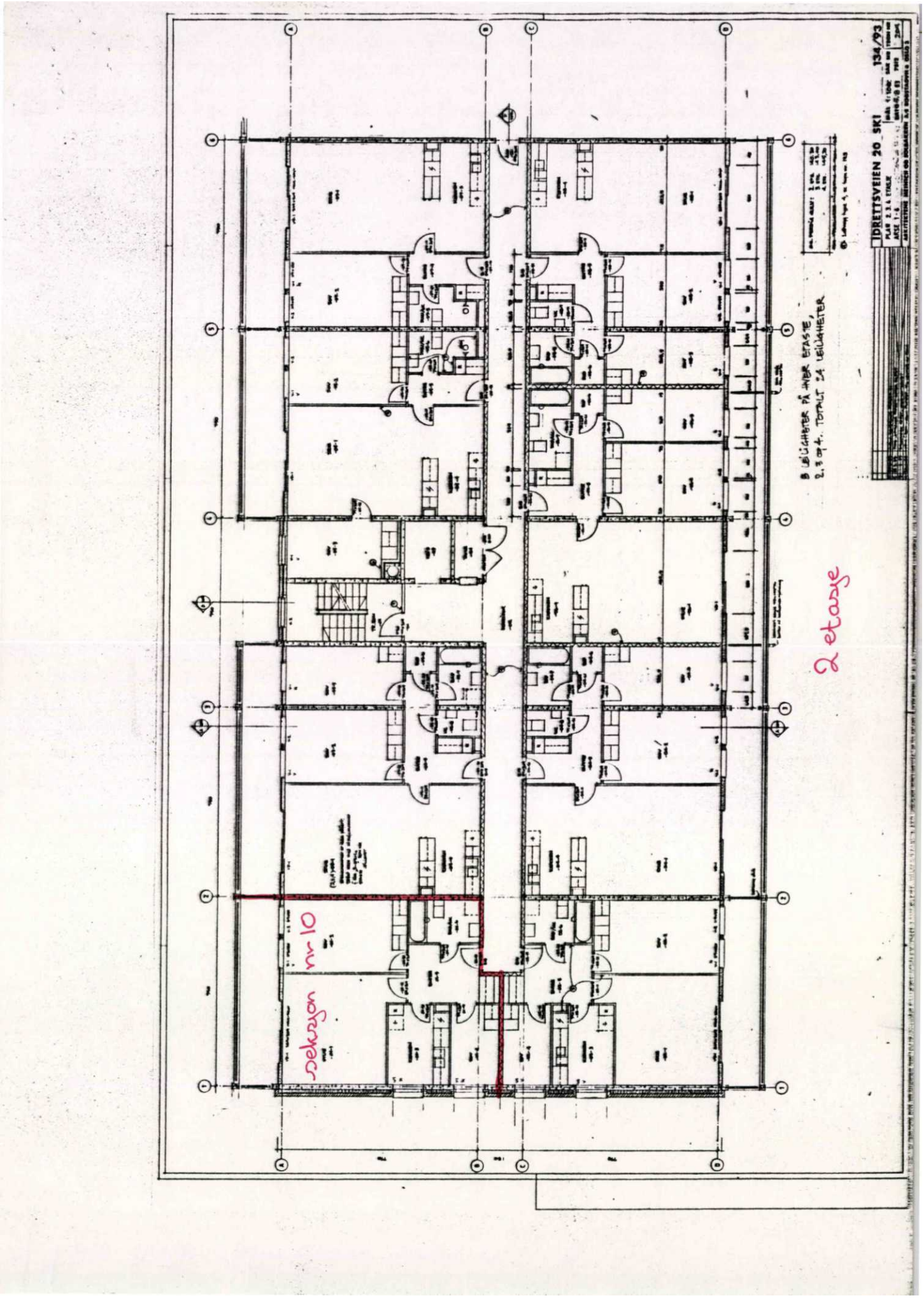

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
leilighet nr 5
1 etasje

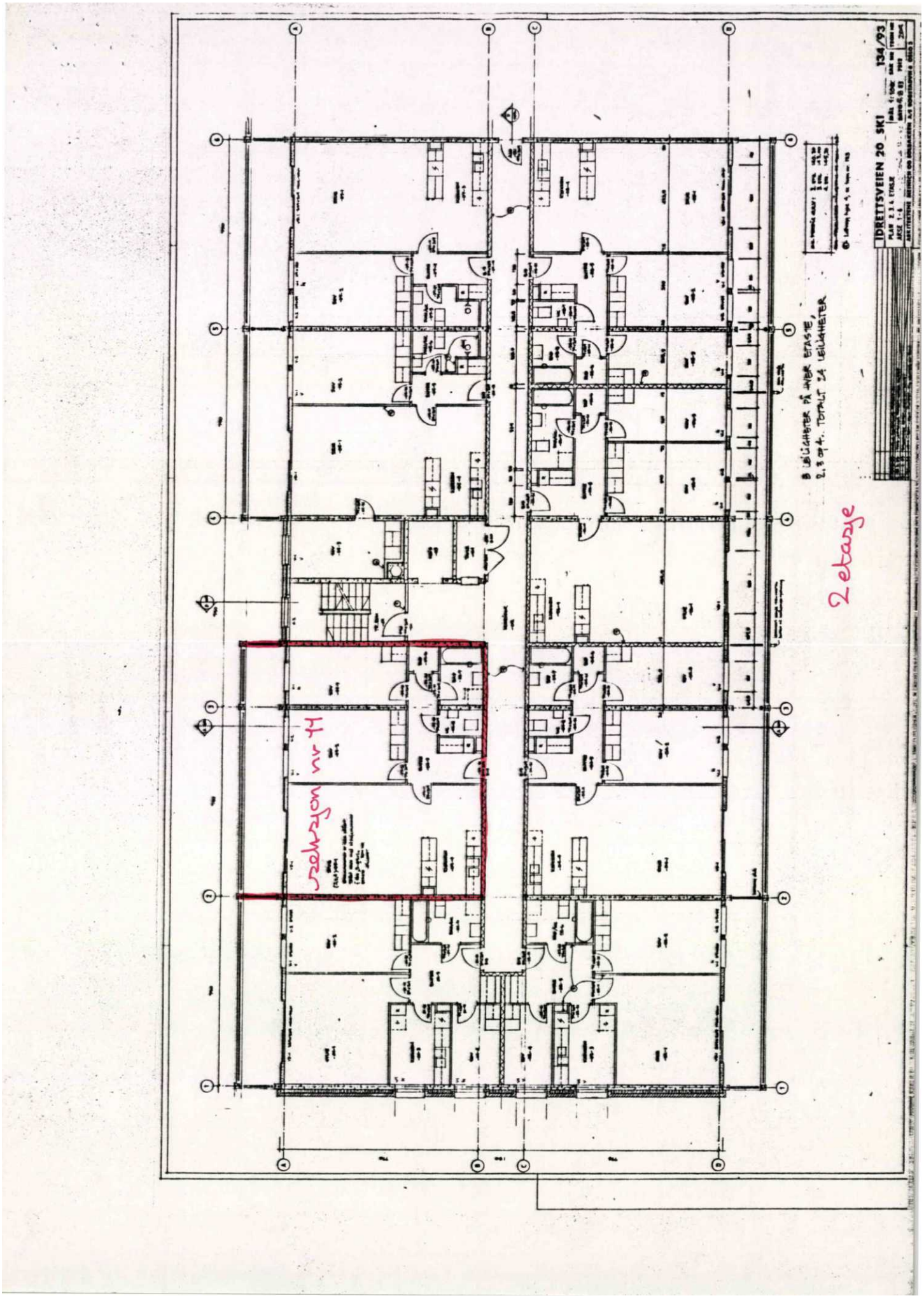

seksjon nr 6
1 etasje
DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93

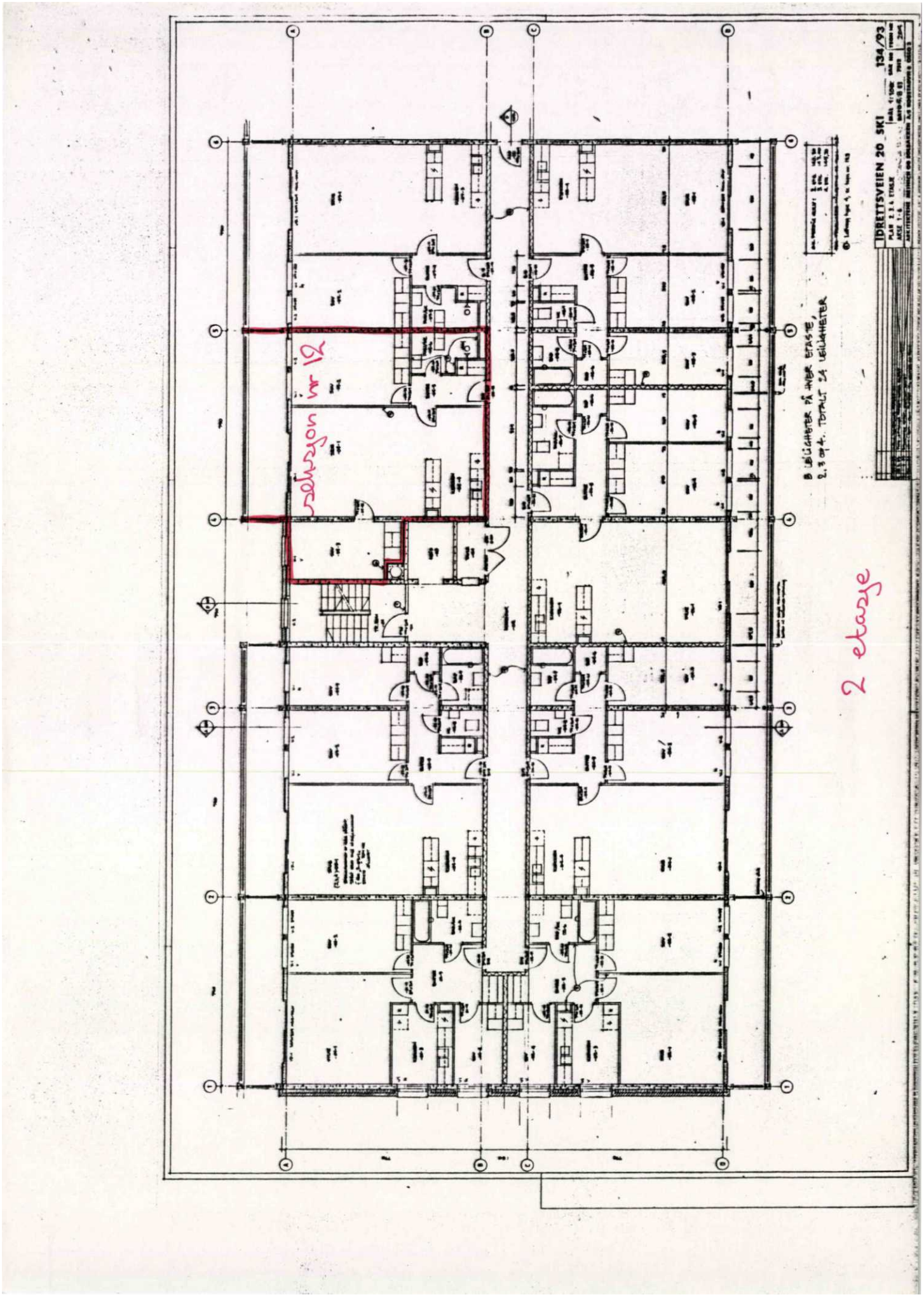

IDRETTSVEIEN 20 SK1
134/93
1etasje
rekkverk nr 7

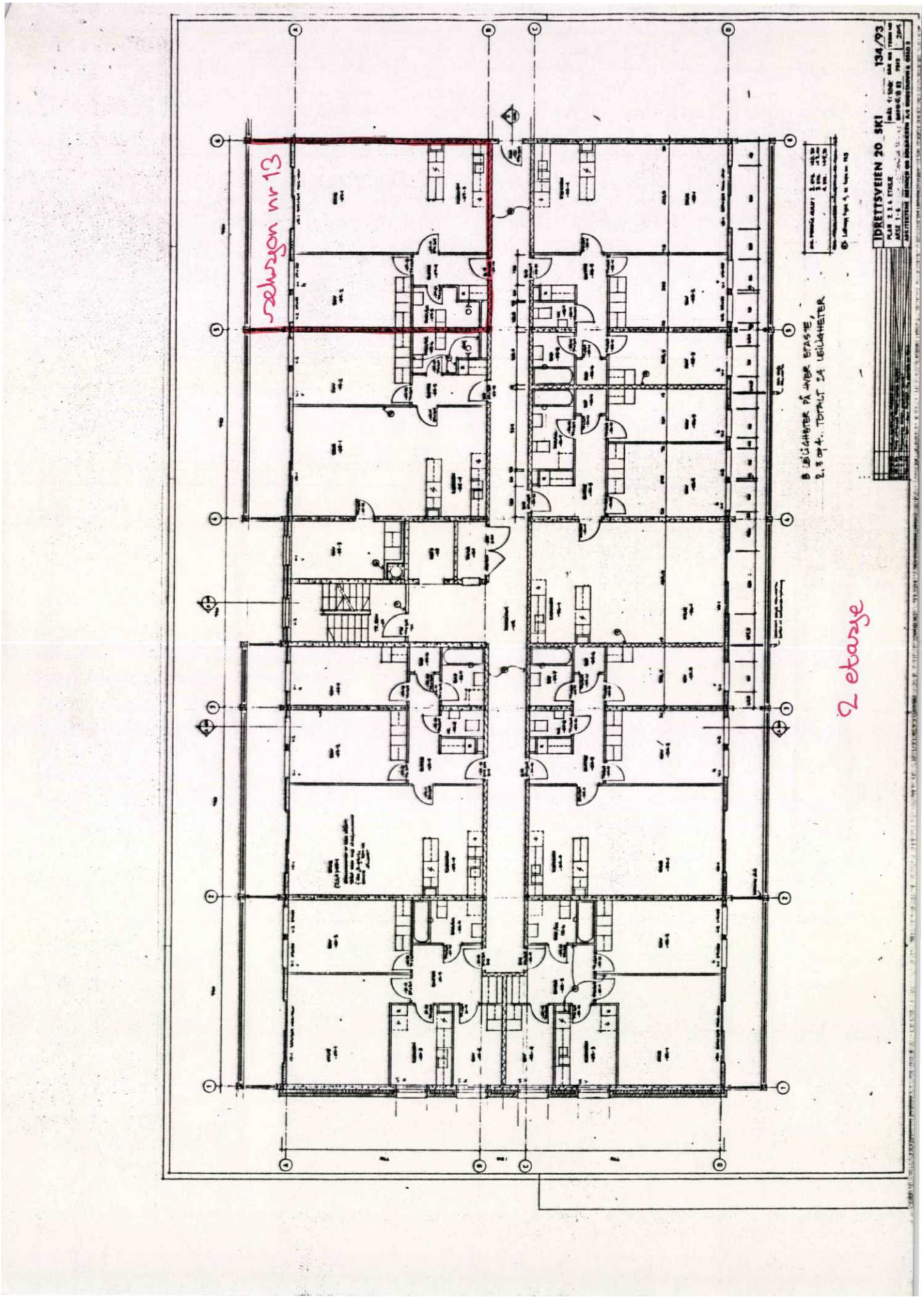

IDRETTSVEIEN 26 SKI
134/93
1. etasje
rødsone nr 8

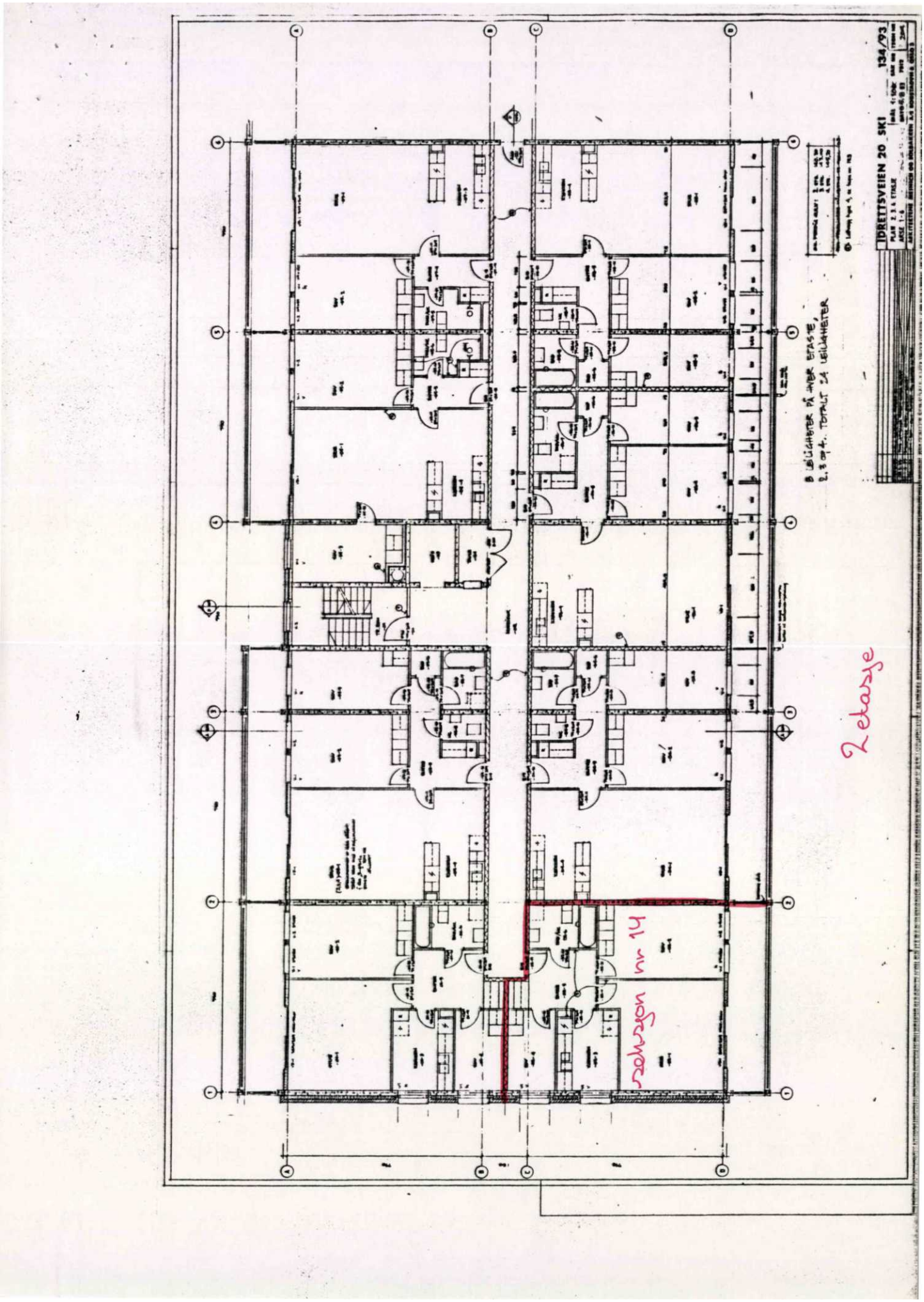

IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
1 etasje

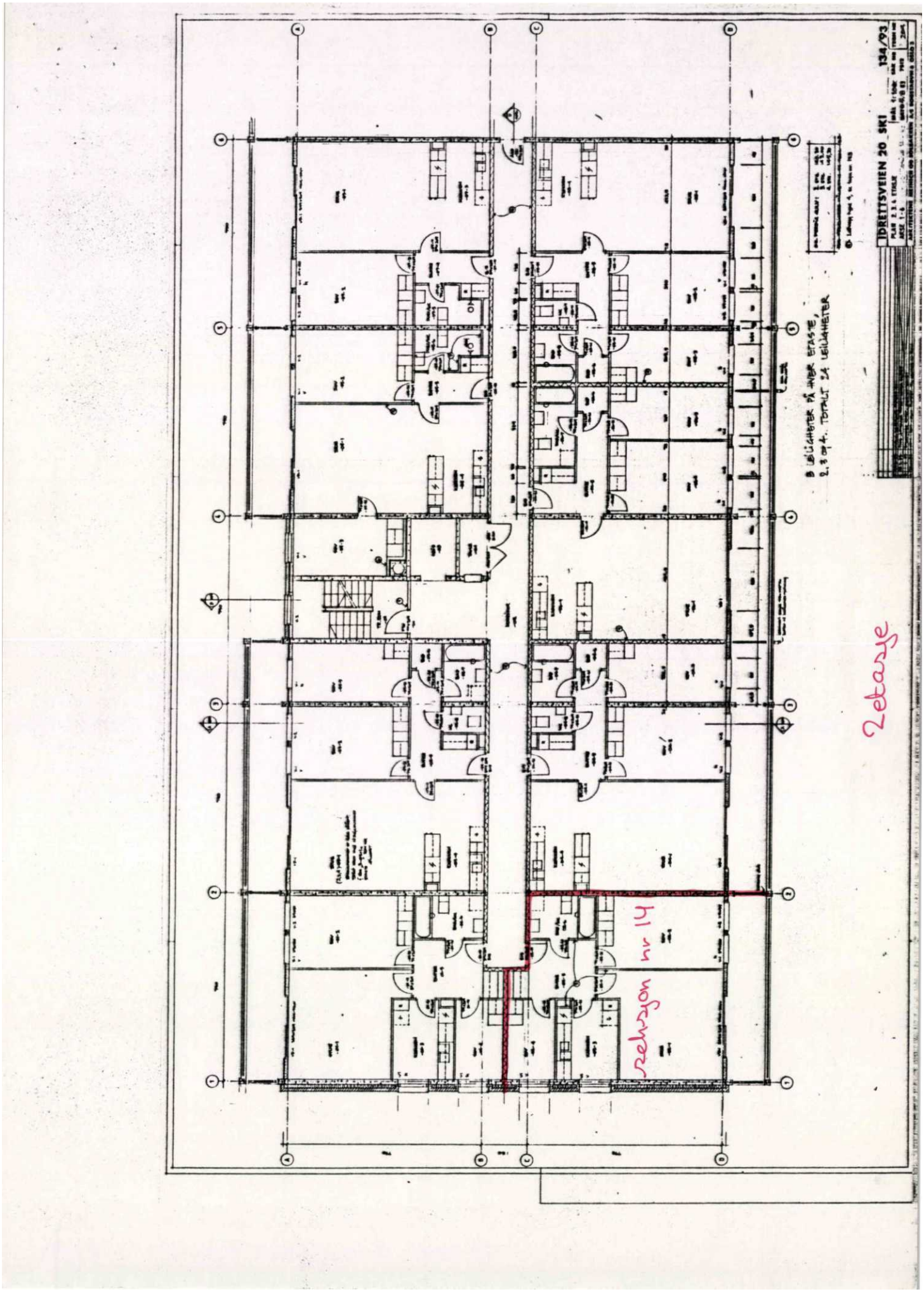

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
8 LEILIGHETER PÅ HVER ETASJE,
2, 3 OG 4. TOTALT 24 LEILIGHETER
2 etasje
seksjon nr 10

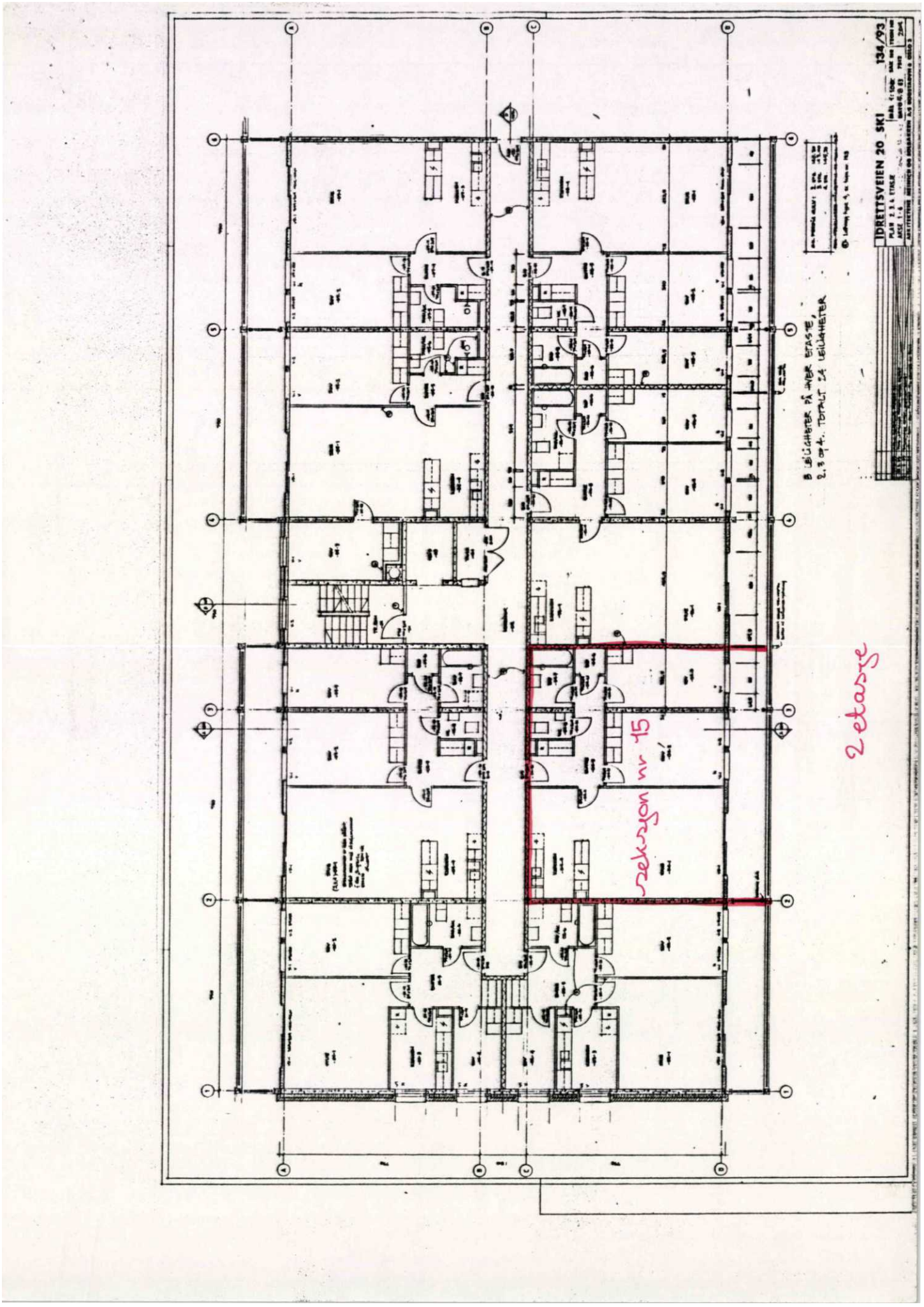

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
8 LEILIGHETER PÅ HVER ETASJE,
2, 3 OG 4. TOTALT 24 LEILIGHETER
2 etasje
reduksjon nr 24

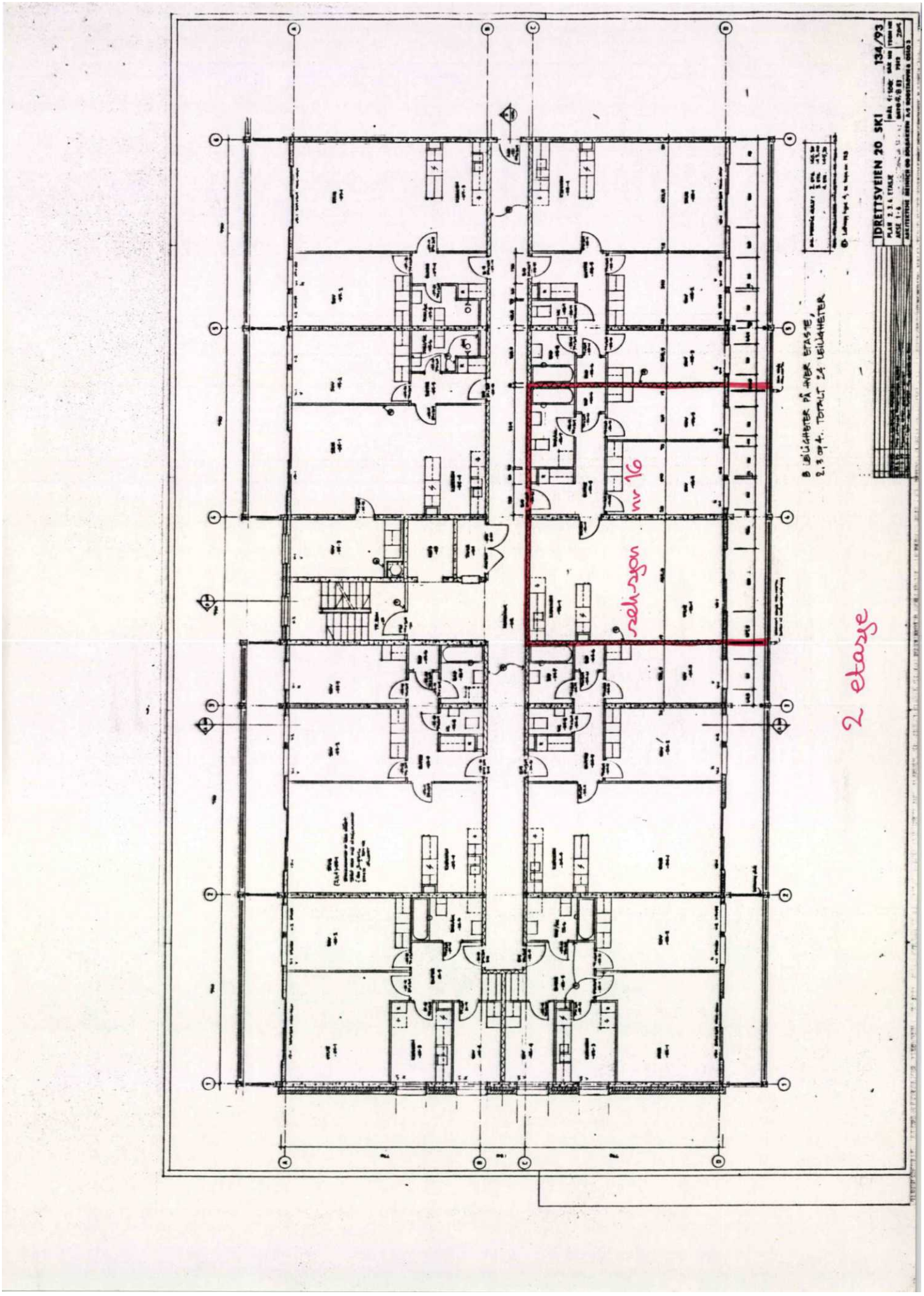

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
2 etasje

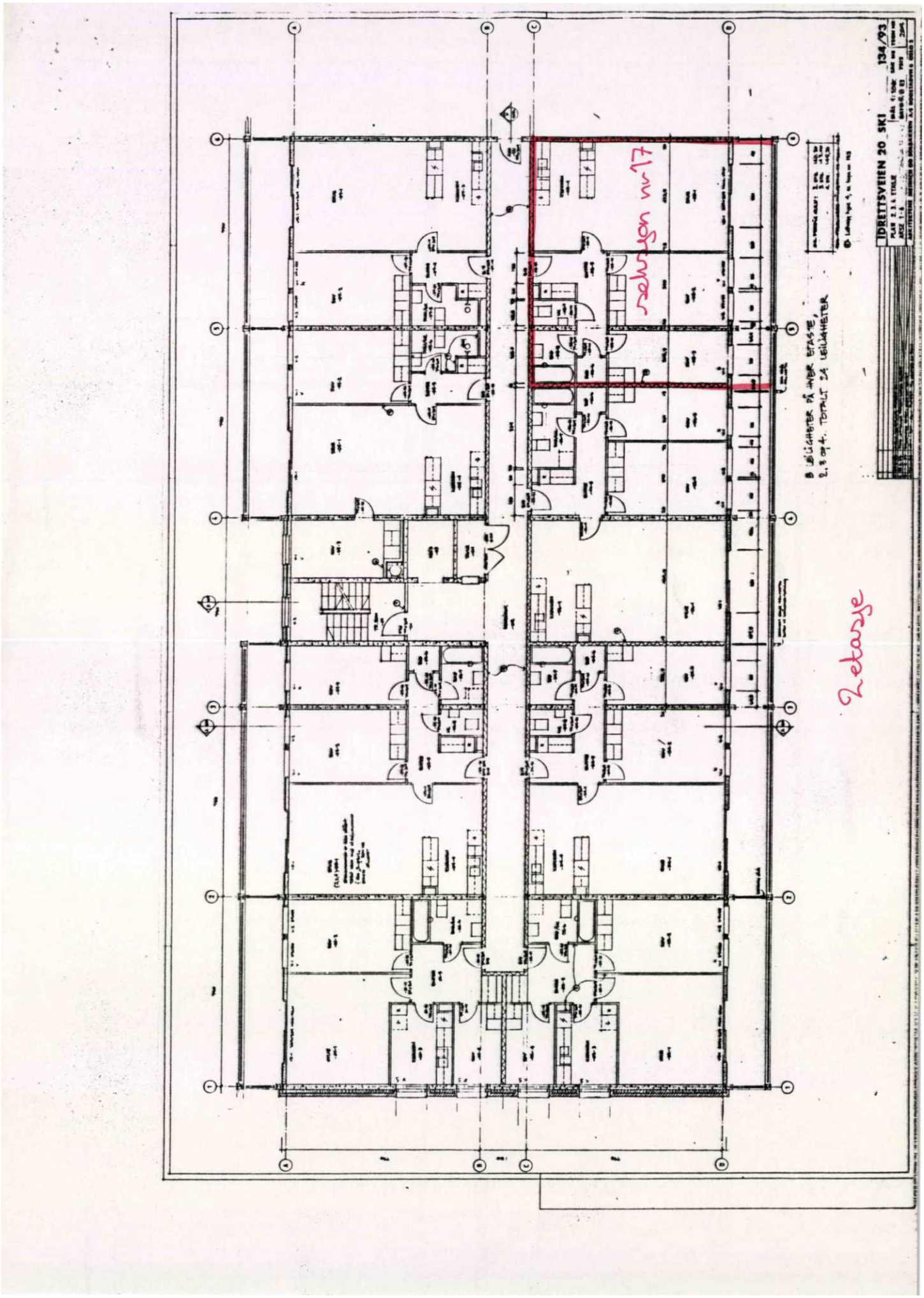

revisjon nr 13
2 etasje
IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/93

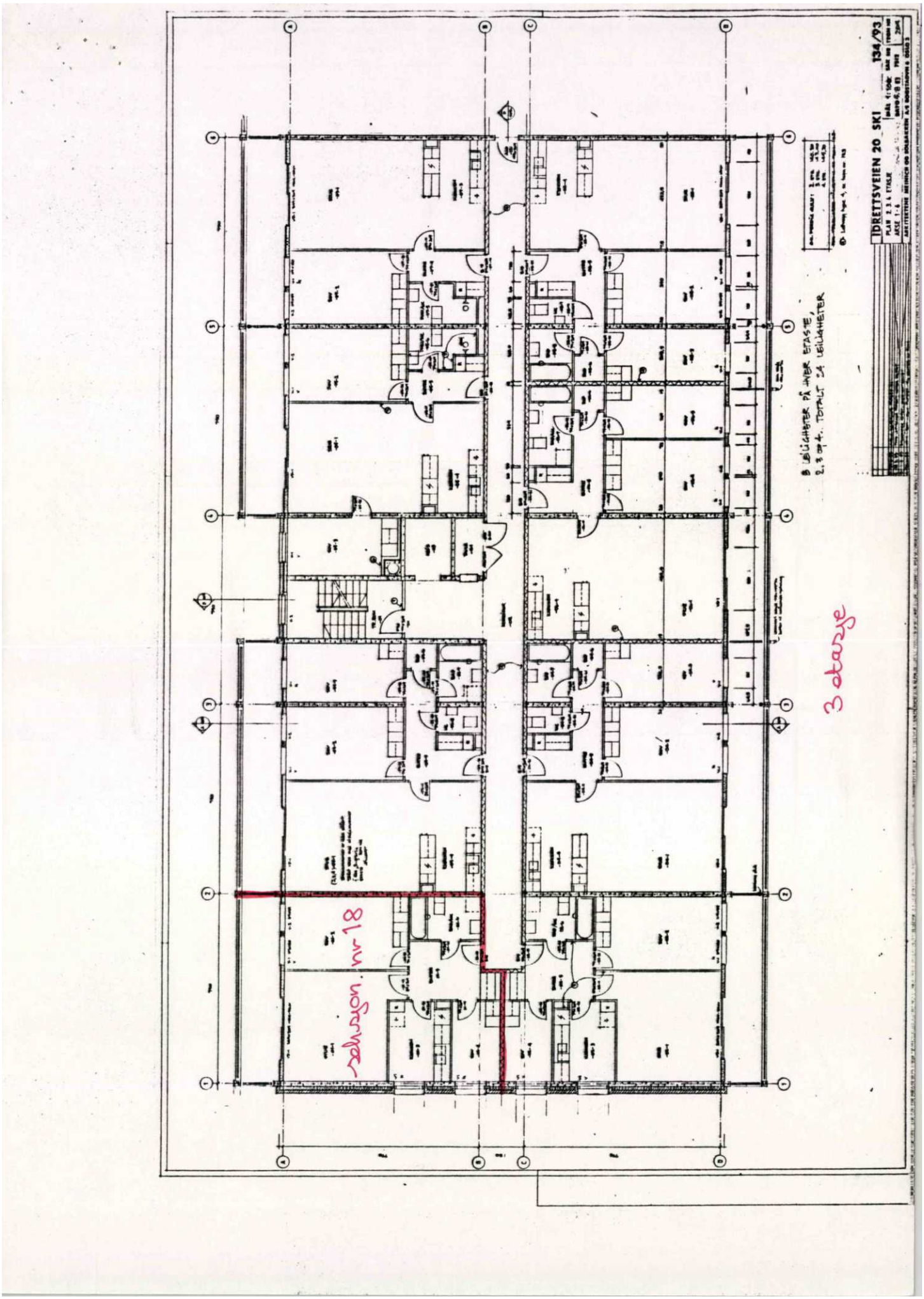

IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
2 etasje
Leilighet nr 14

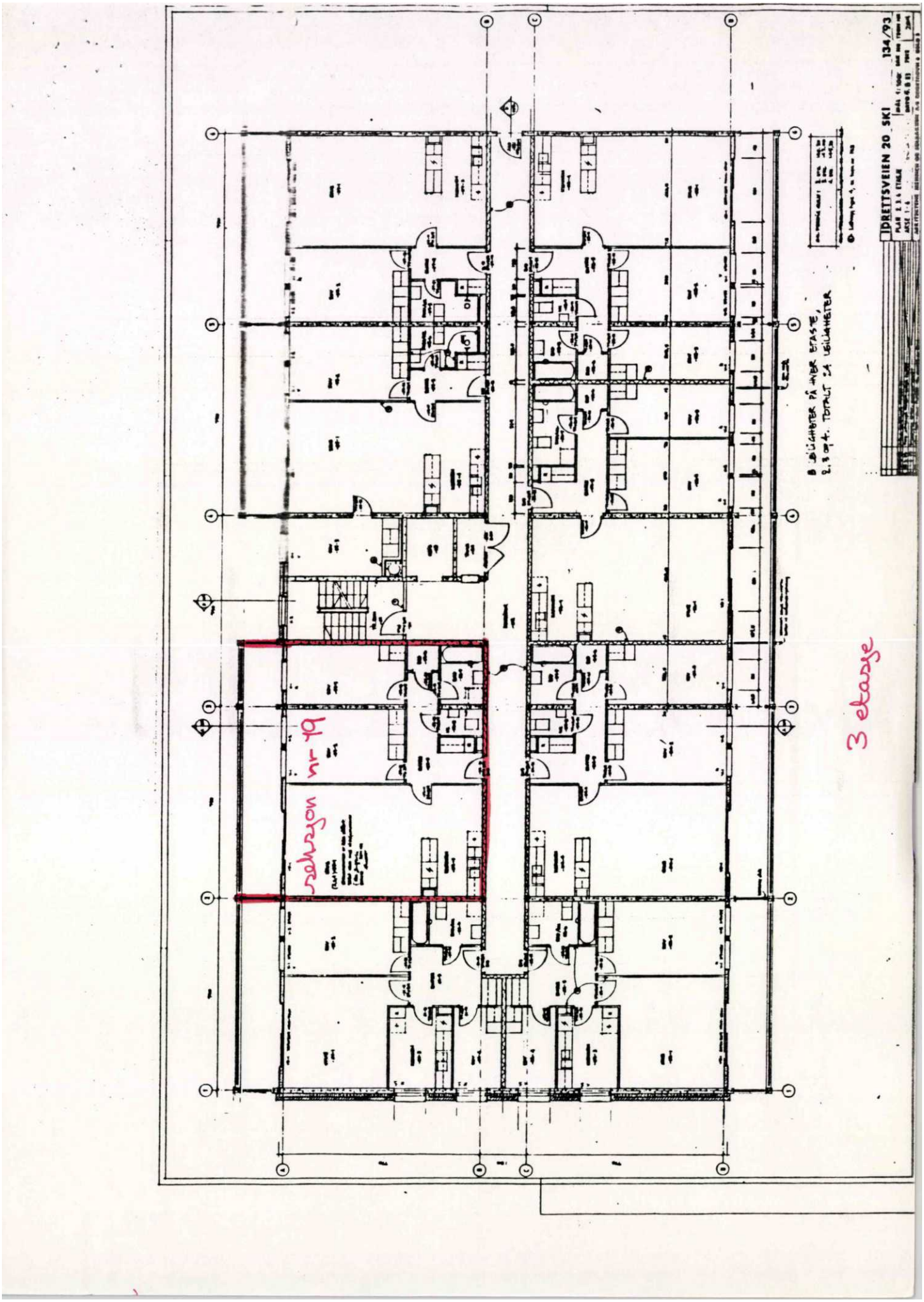

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
2etasje
revisjon nr 14

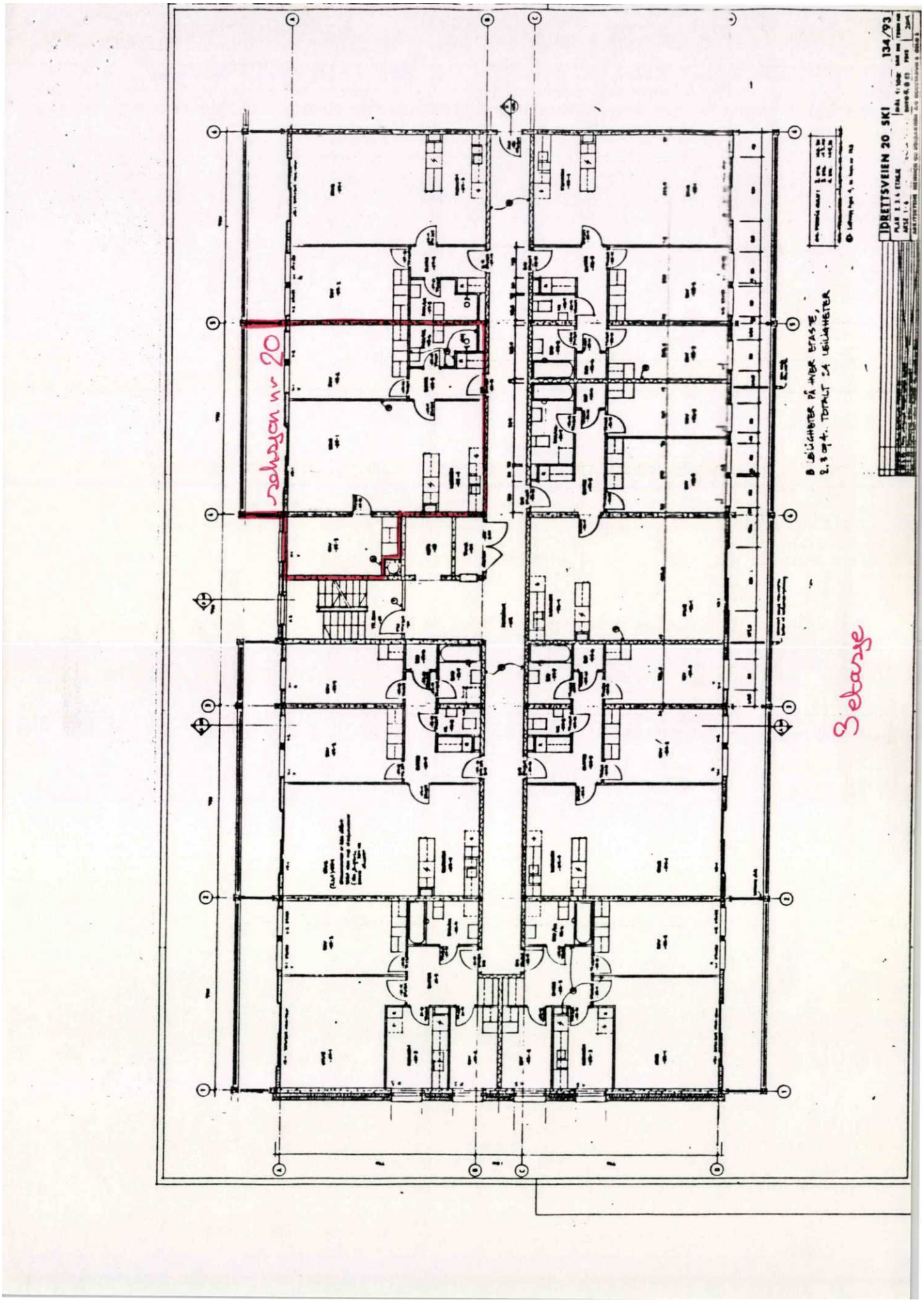

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
2 etasje
seksjon nr 15

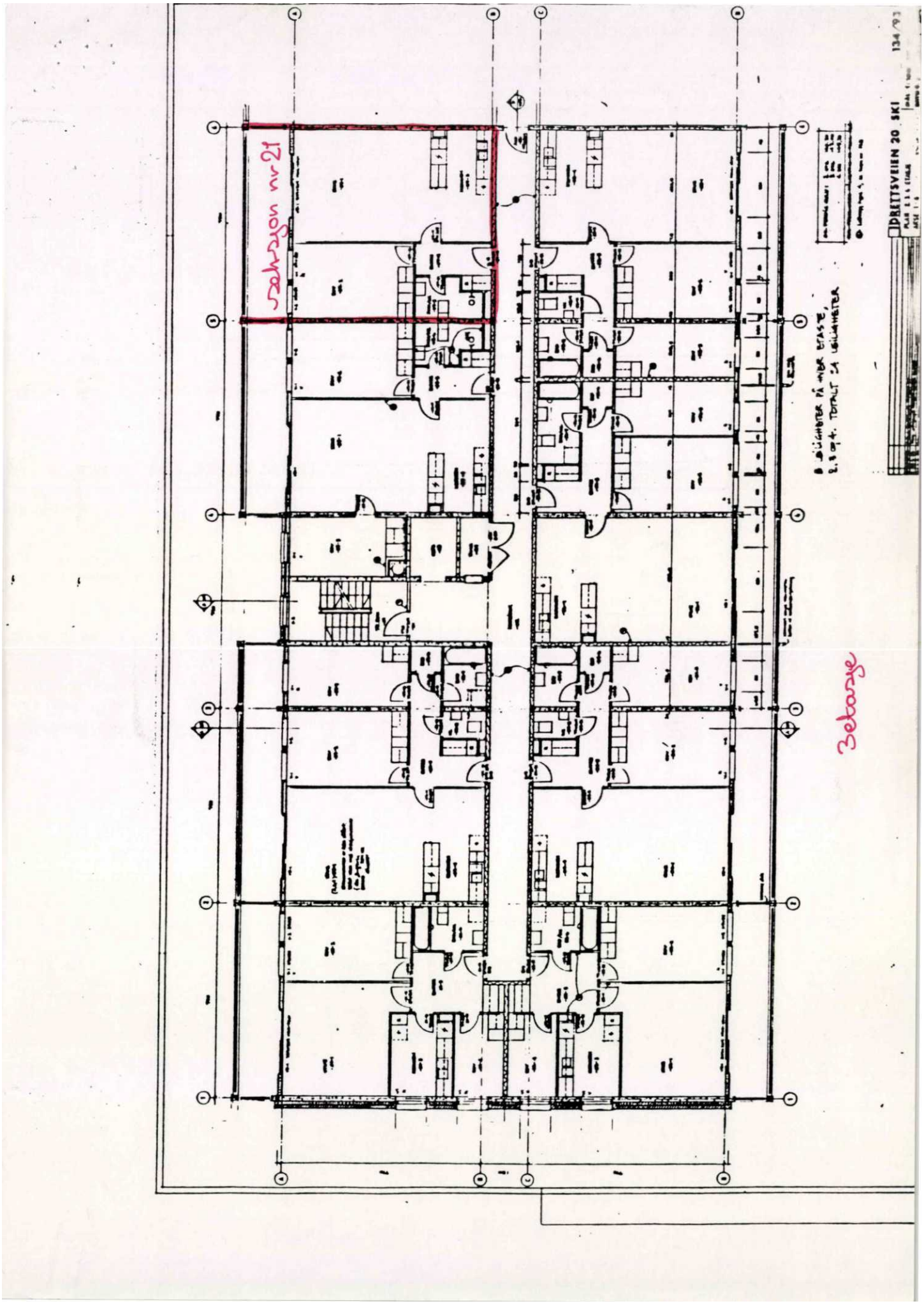

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
8 LEILIGHETER PÅ ØVRE ETASJE,
2, 3 OG 4. TOTALT 24 LEILIGHETER
nr 16
2 etasje

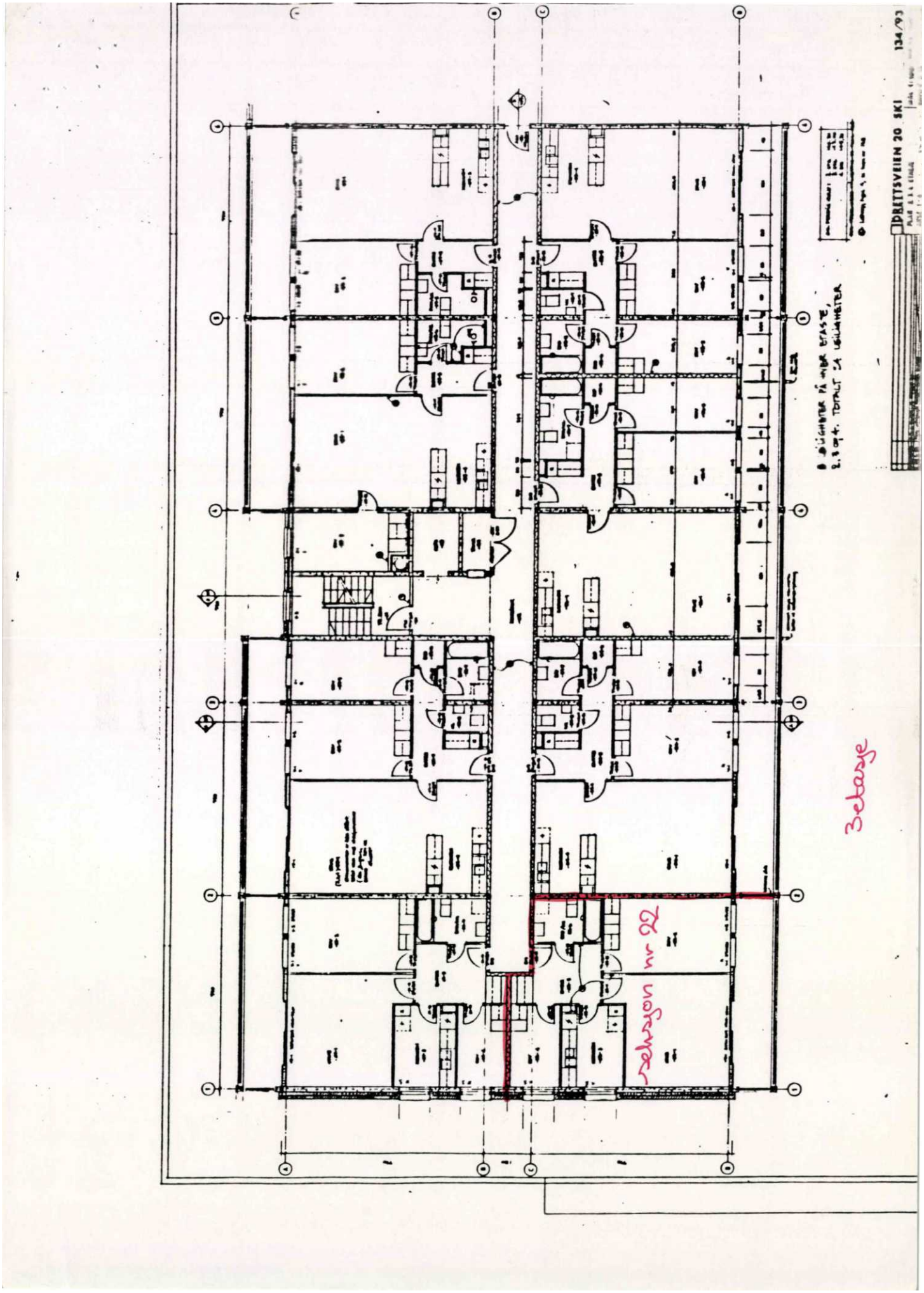

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
8 LEILIGHETER PÅ HVER ETASJE,
2, 3 OG 4. TOMLT 24 LEILIGHETER
2 etasje

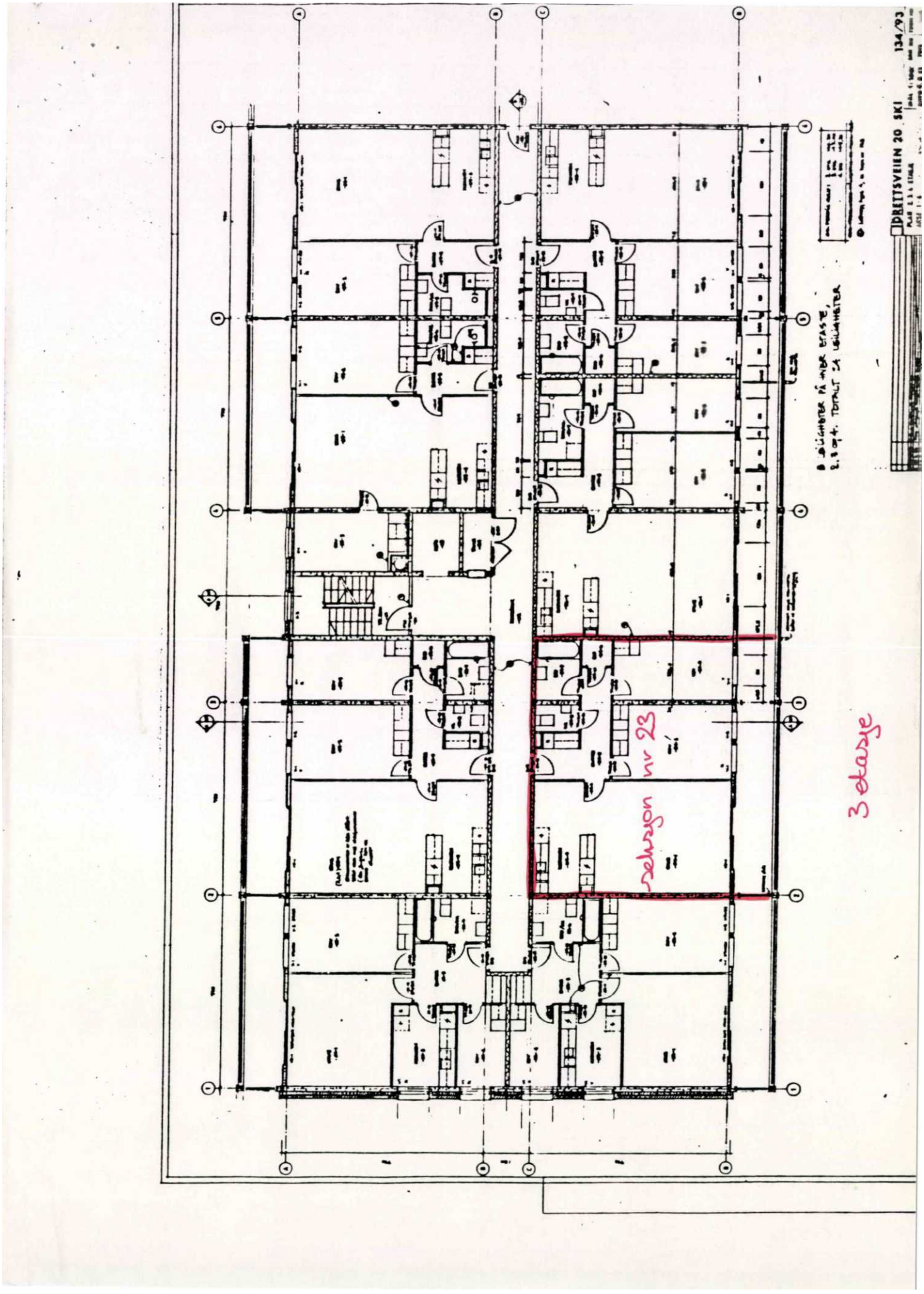

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
3 etasje
Seksjon nr 18

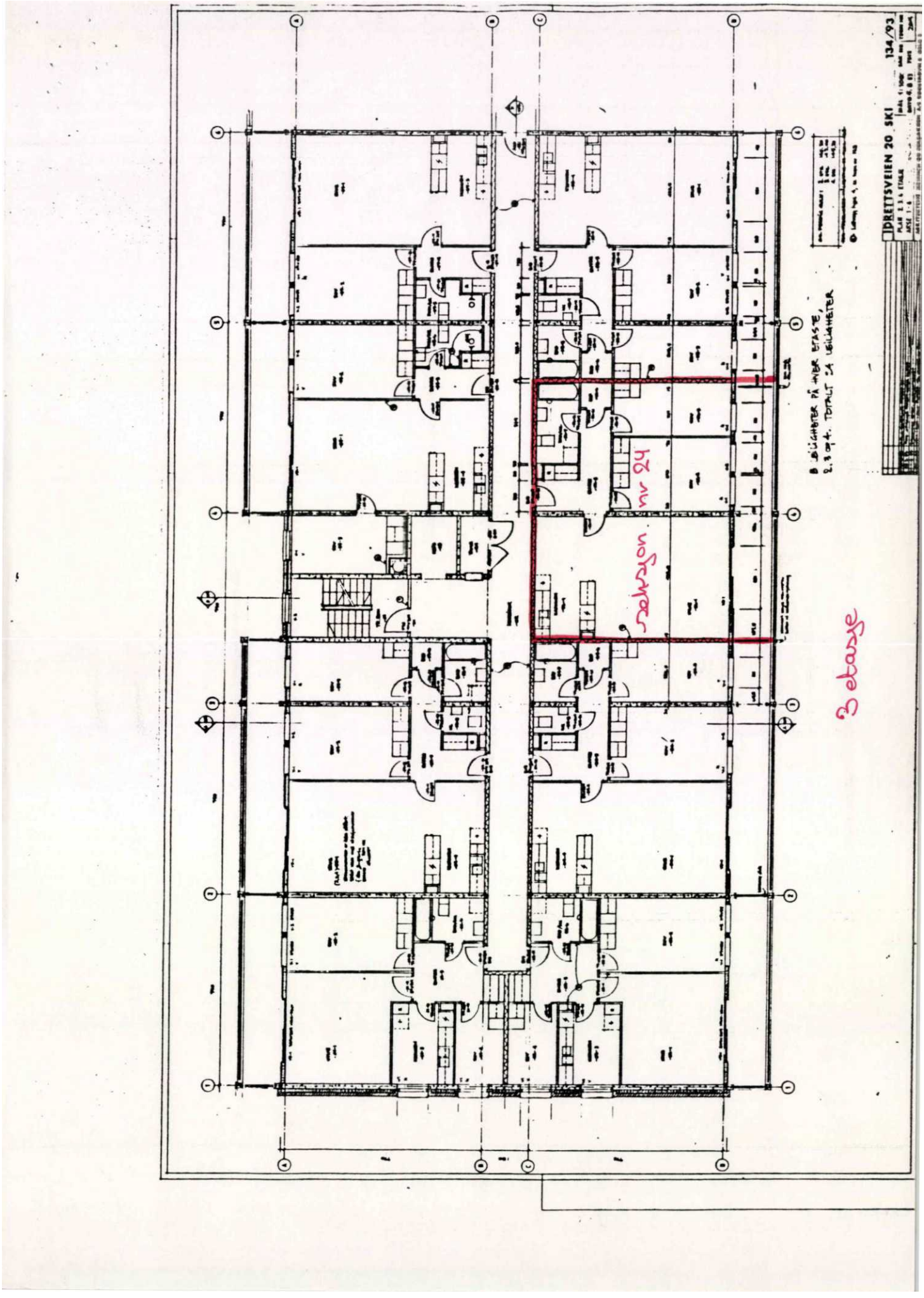

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
3 etasje
rehusjon nr 49

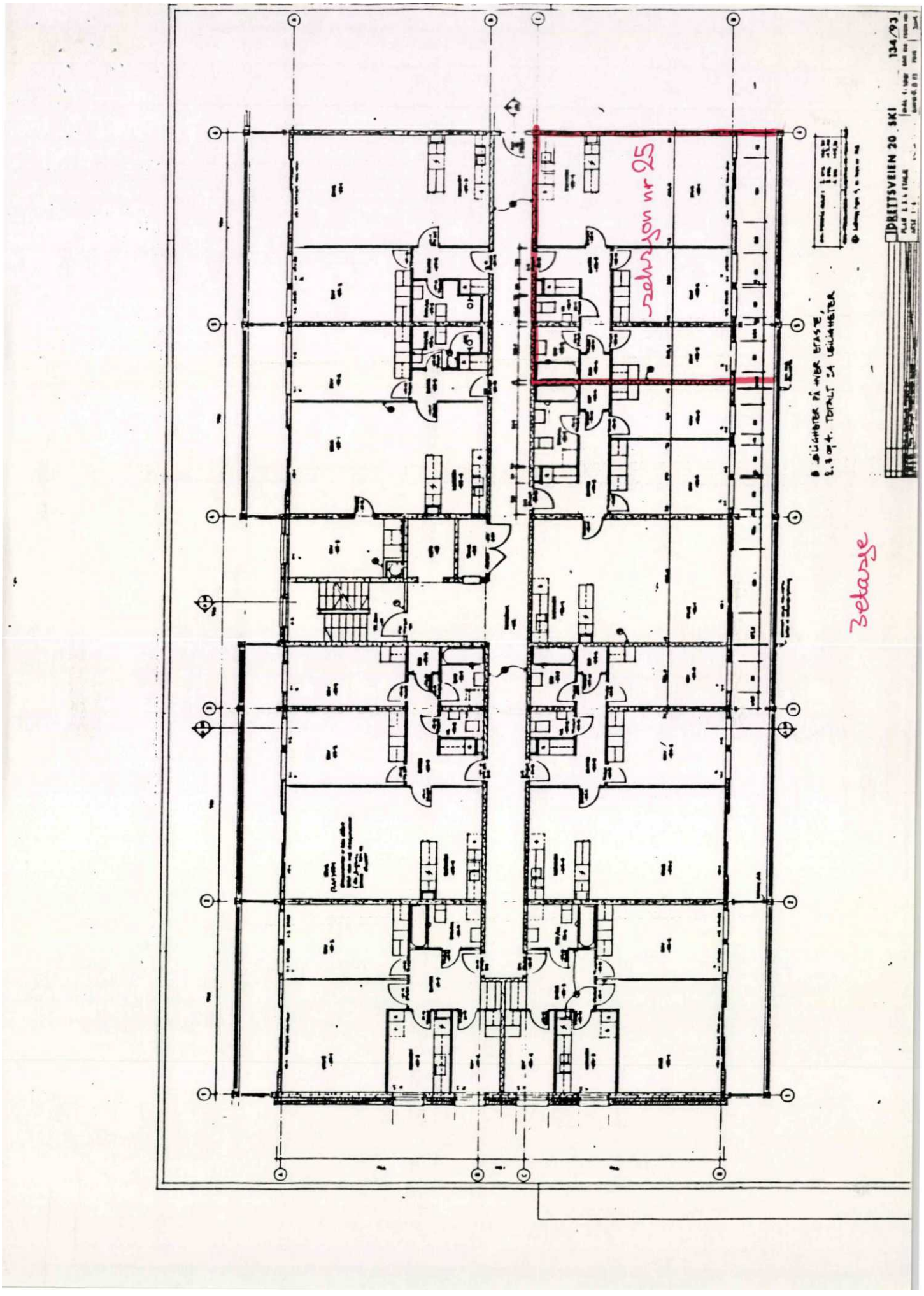

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
8 LEILIGHETER PÅ HVER ETASJE,
2, 3 OG 4. ETASJE. TOTALT 24 LEILIGHETER
Rahuson nr 20
Bebarge

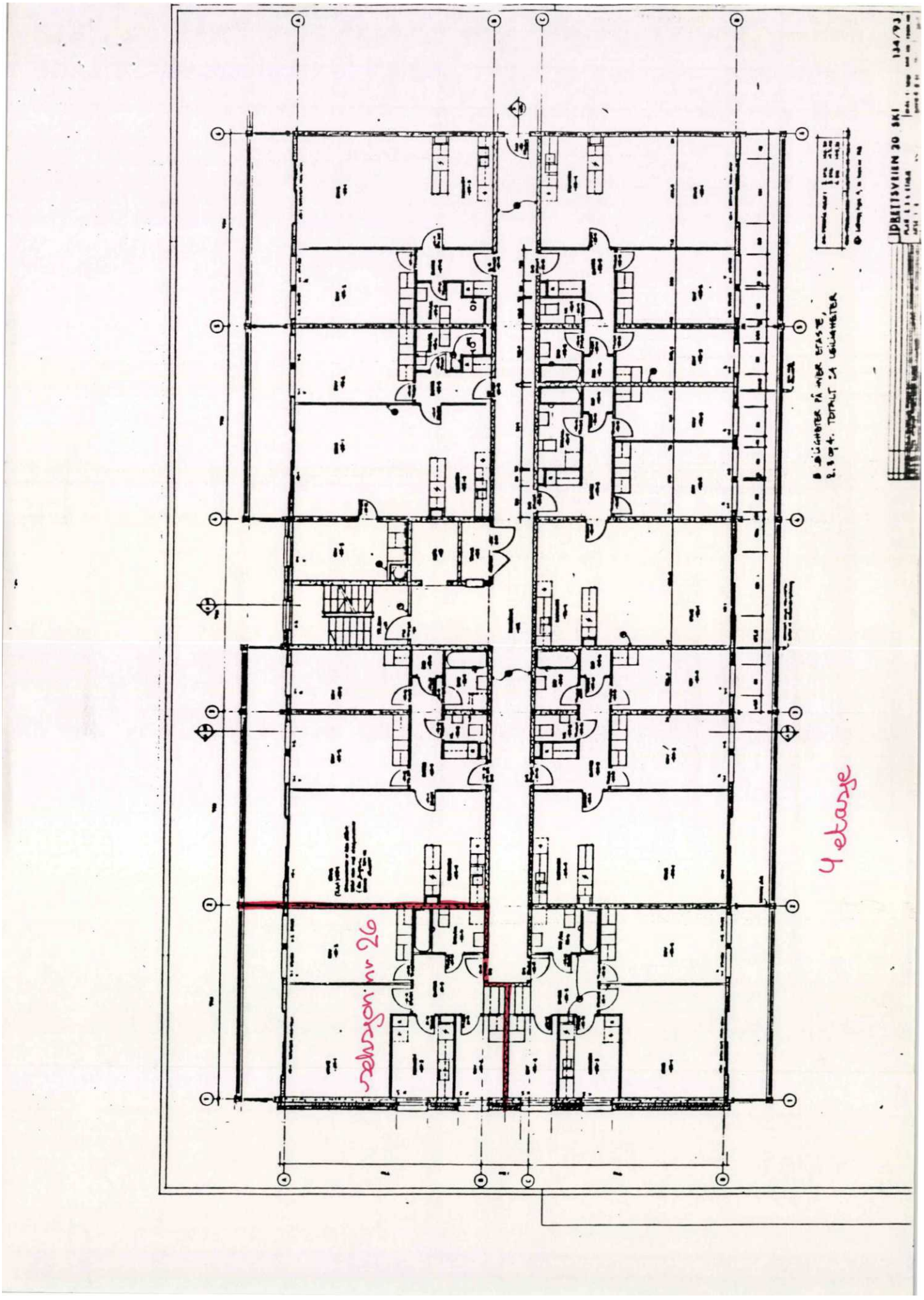

Seksjon nr 21
Betong

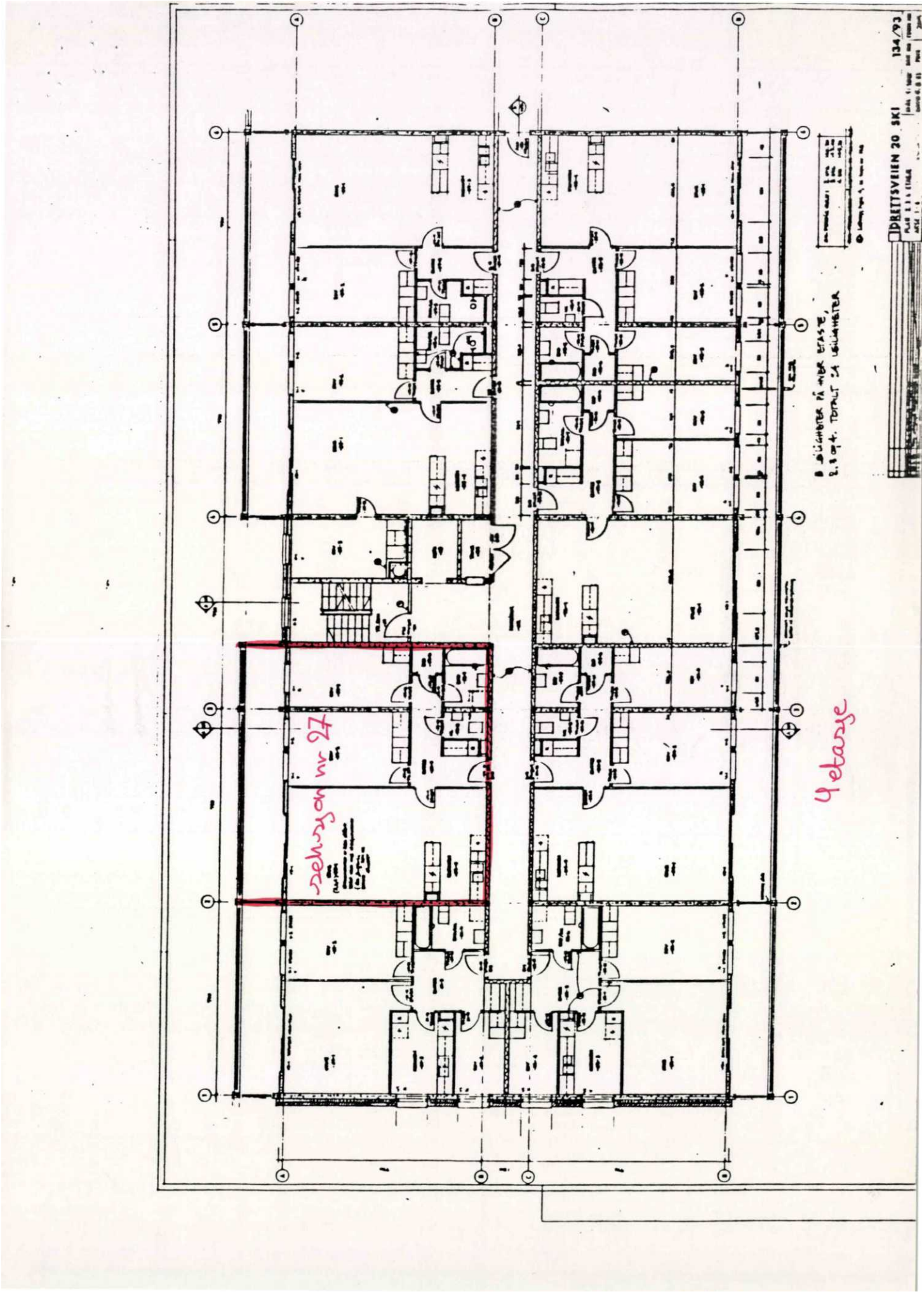

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
3 etasje
Rekkverk 90 cm over gulv

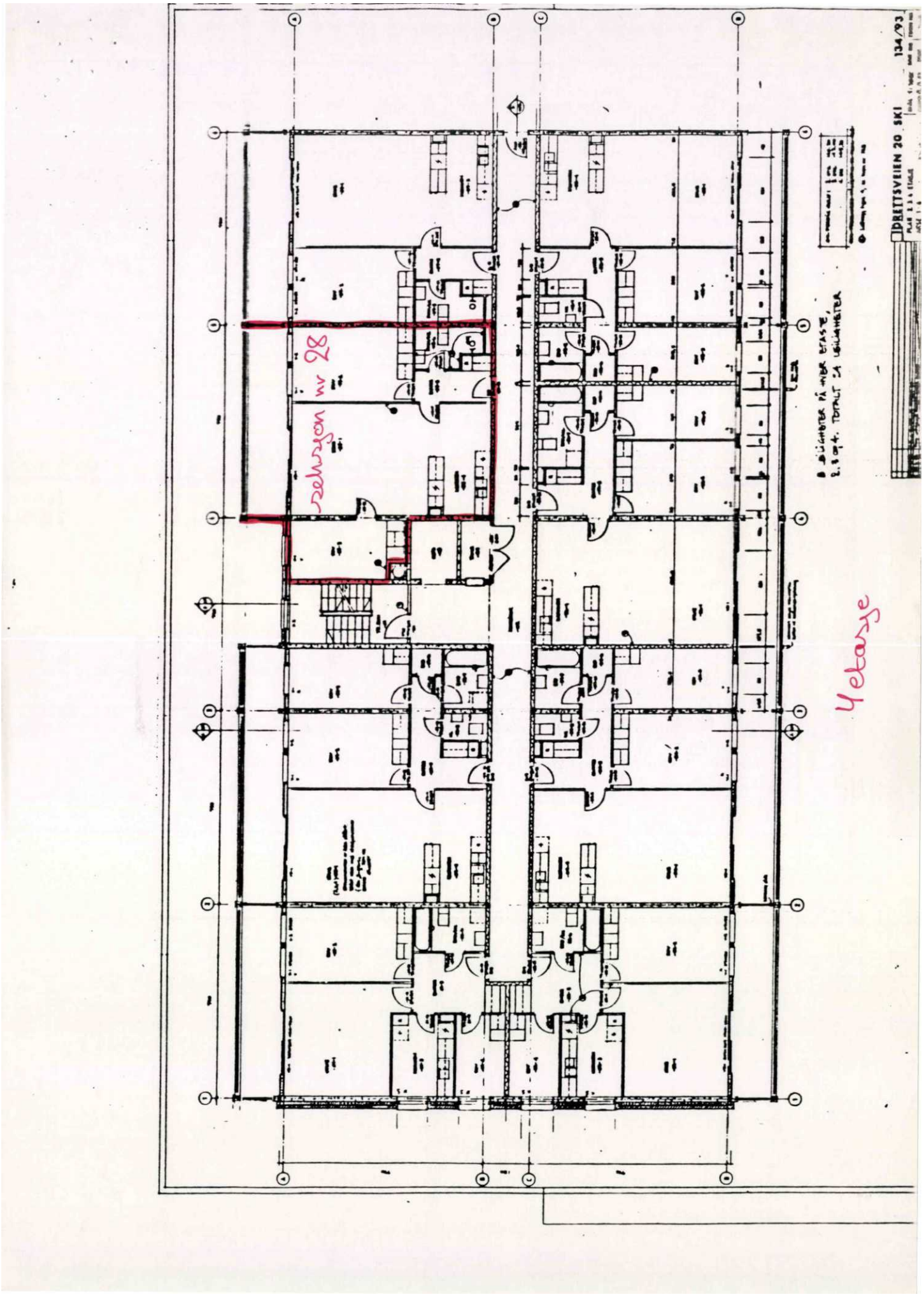

BRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
3 etasje
seksjon nr 23

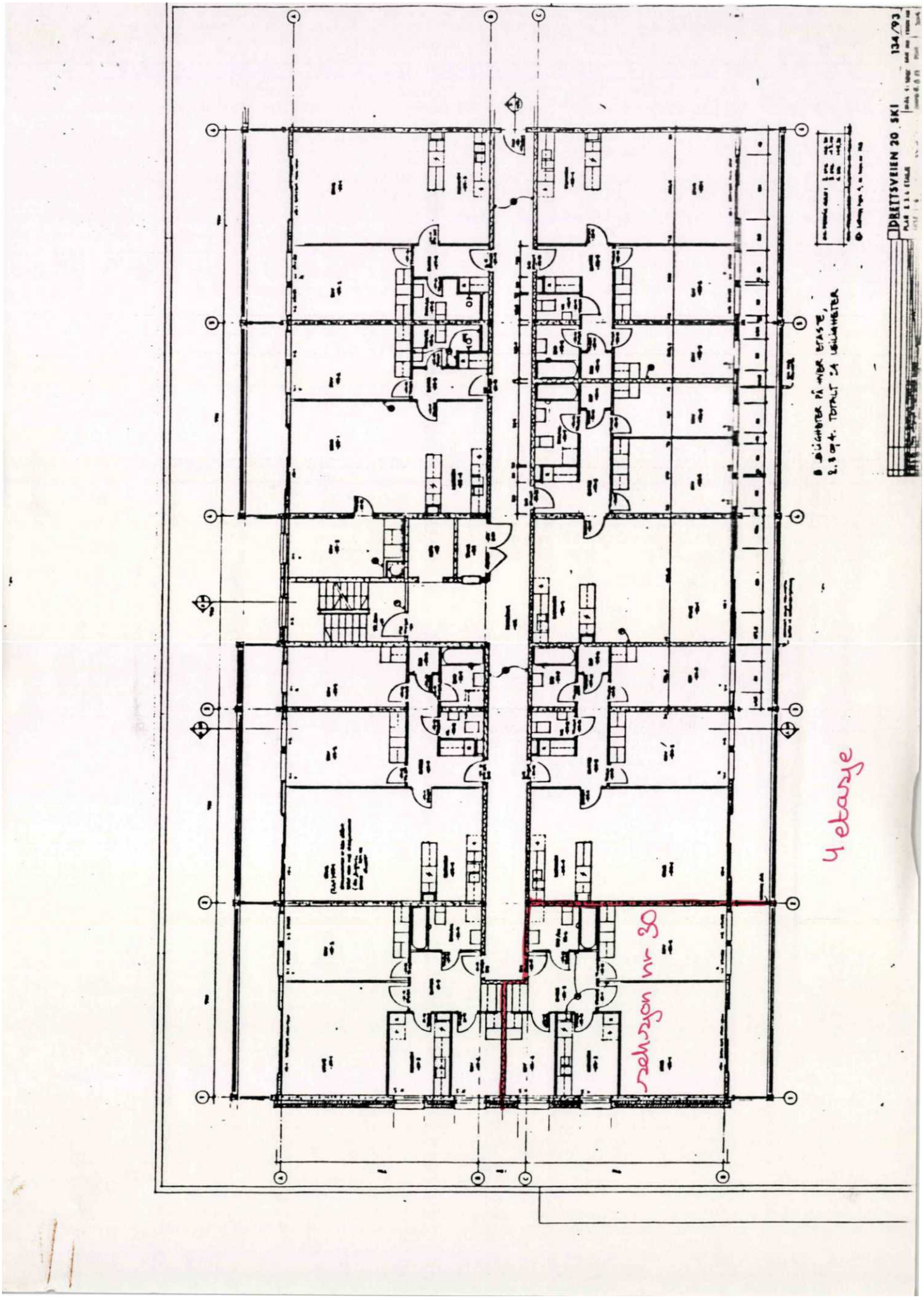

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
3 etasje

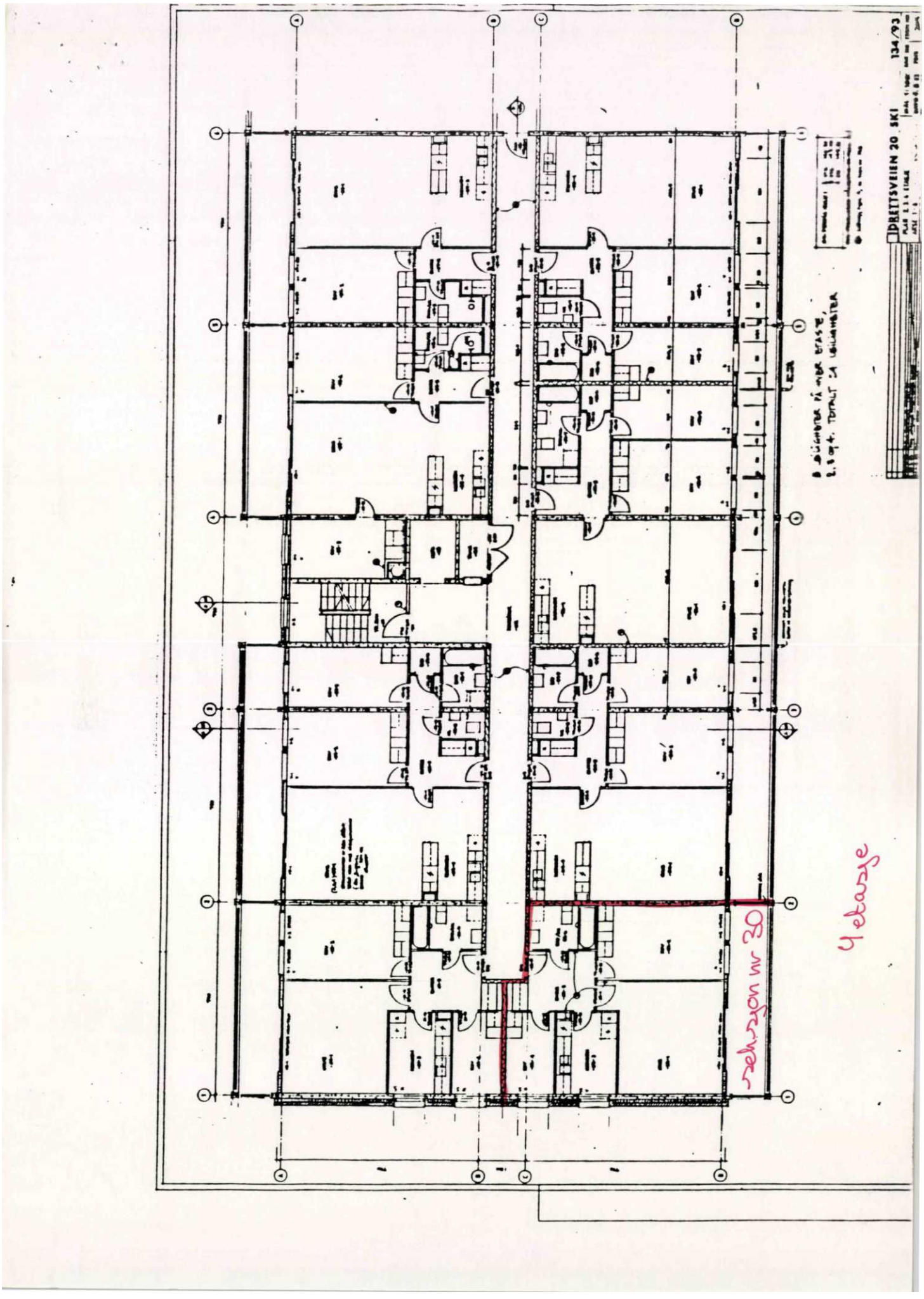

DRETTSVEIEN 20 SK1
134/93
Seksjon nr 25
3etasje

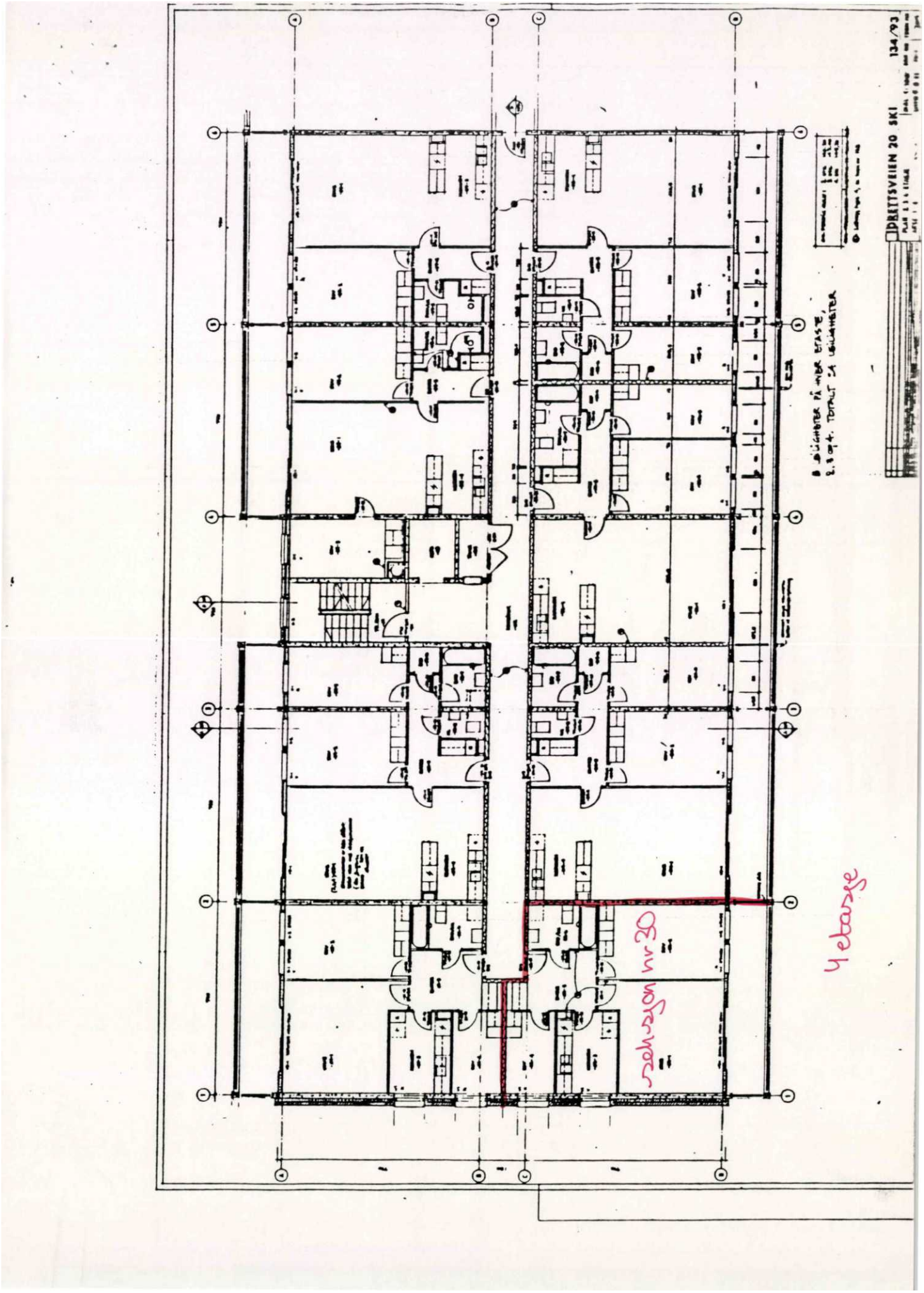

4 etasje
seksjon nr 26

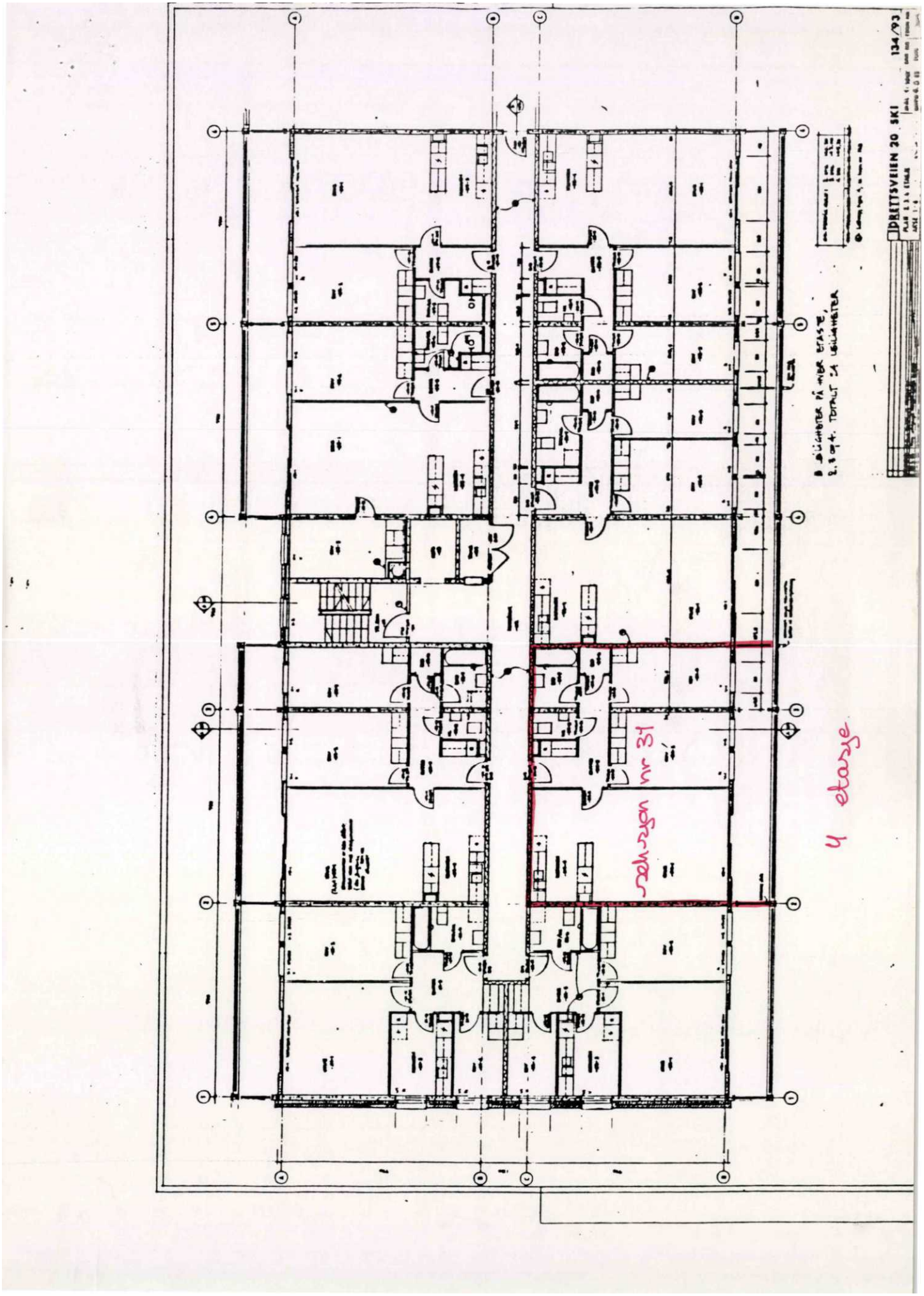

BRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
4 etasje

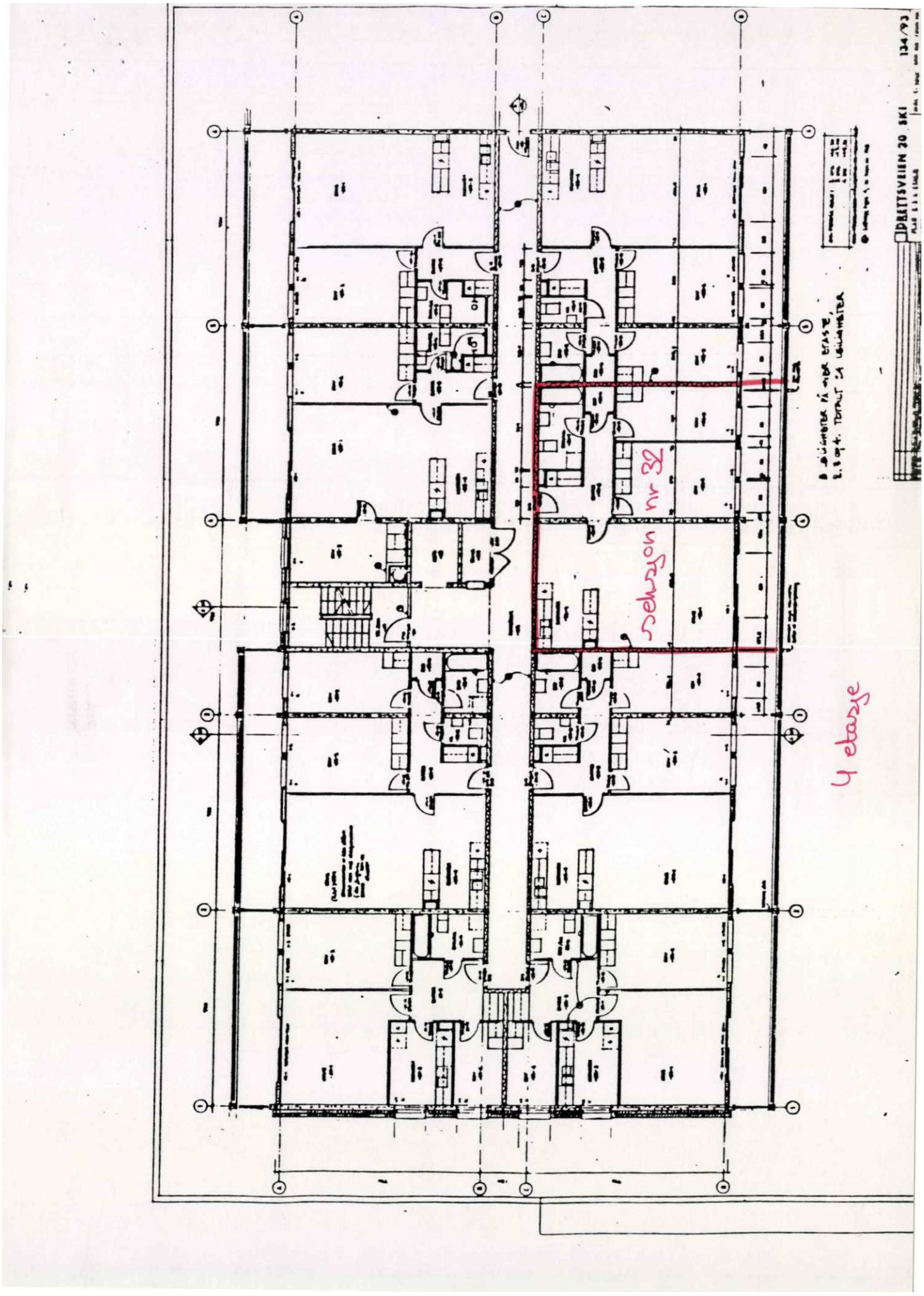

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
4 etasje

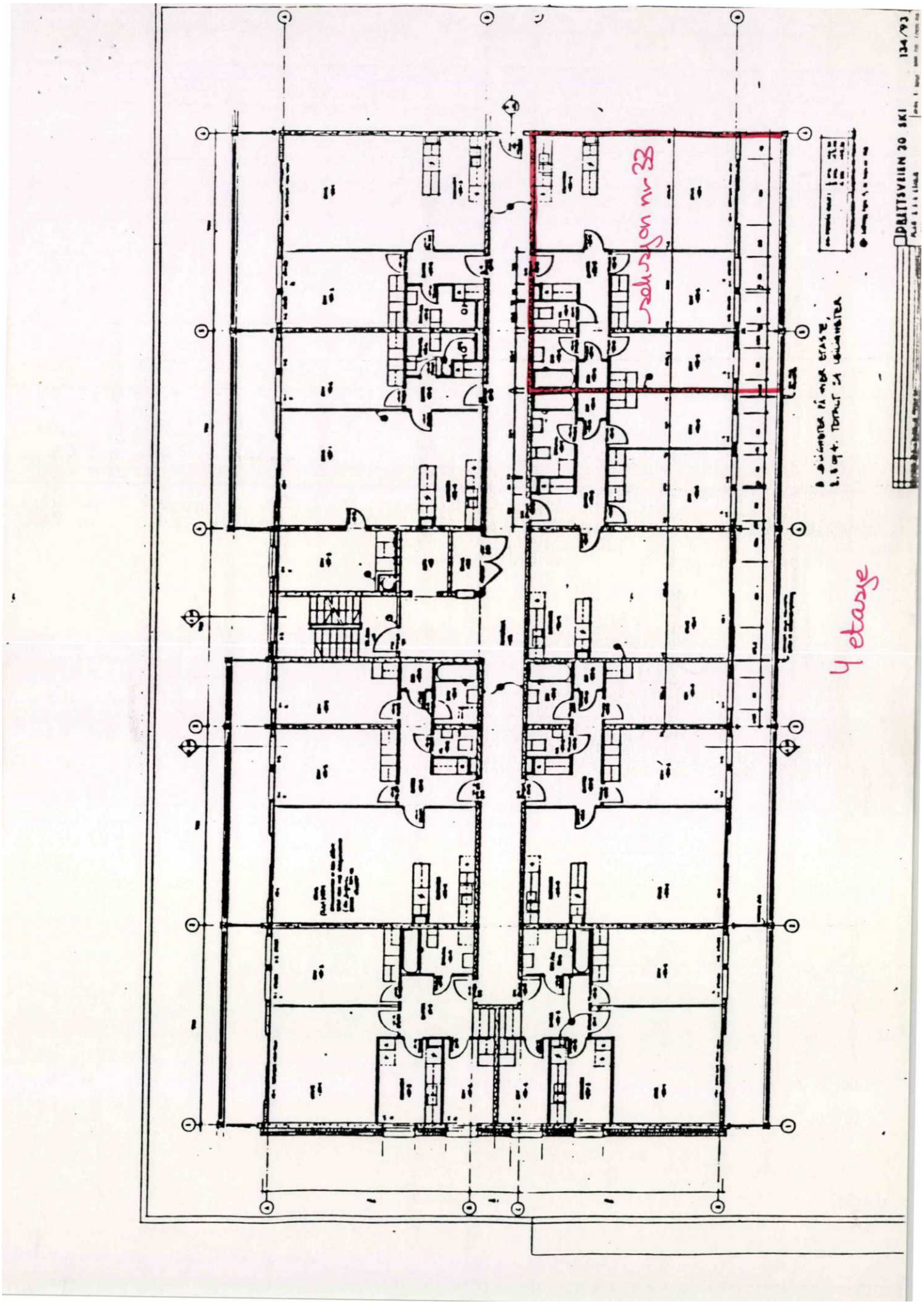

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
4 etasje
leilighet nr 30

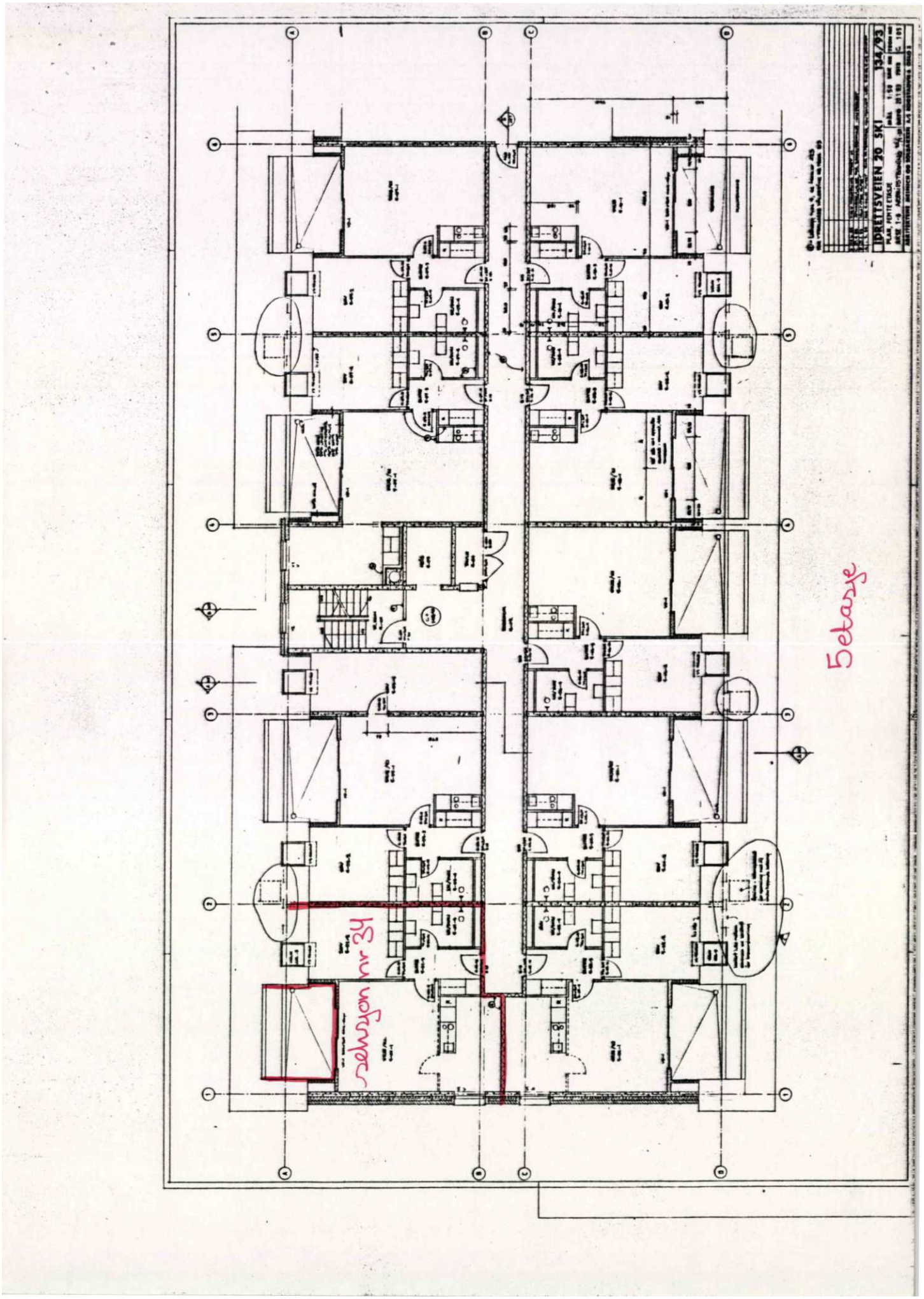

BRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
4 etasje
rekkverk nr 30

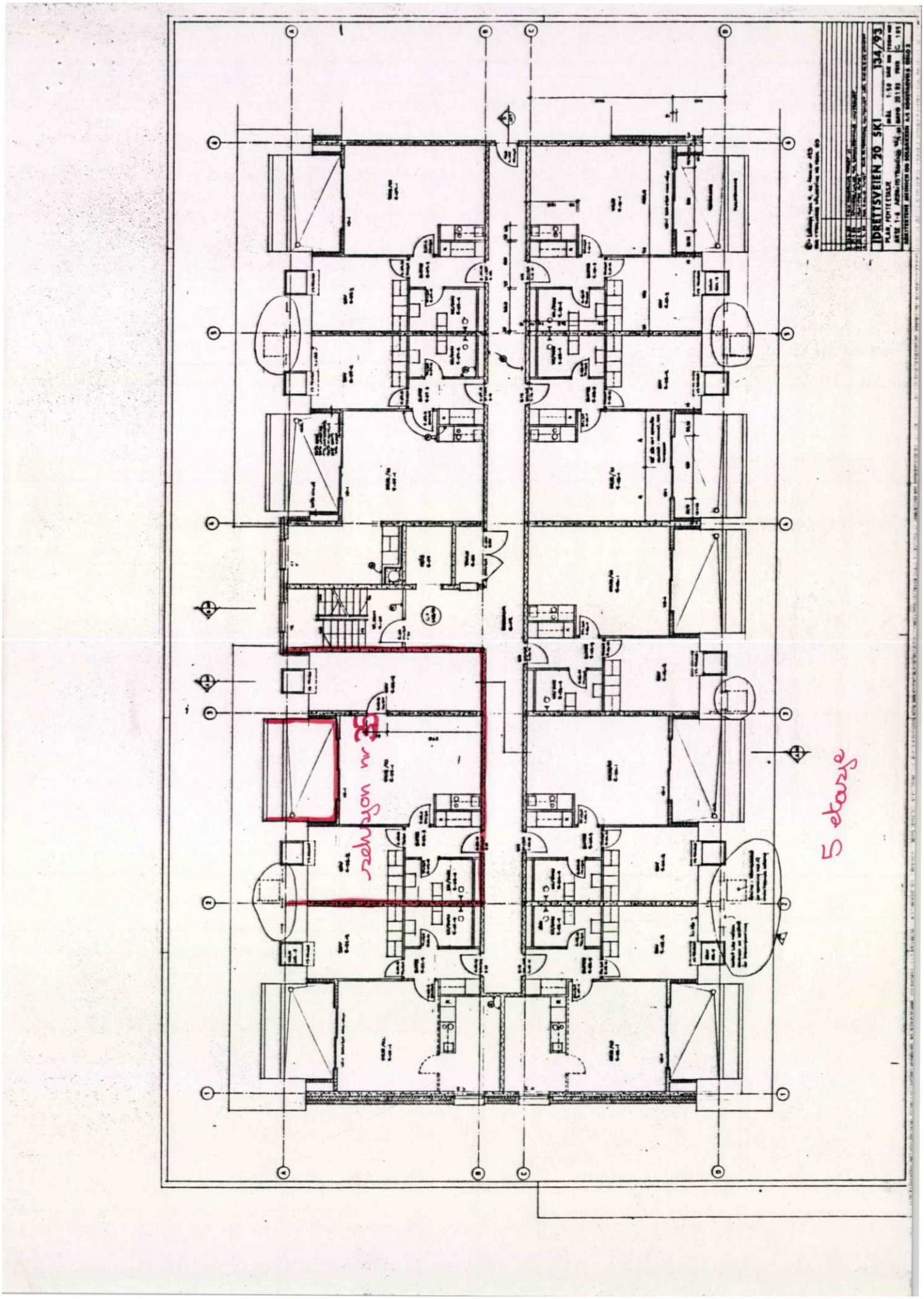

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
4 etasje
reduksjon nr 30

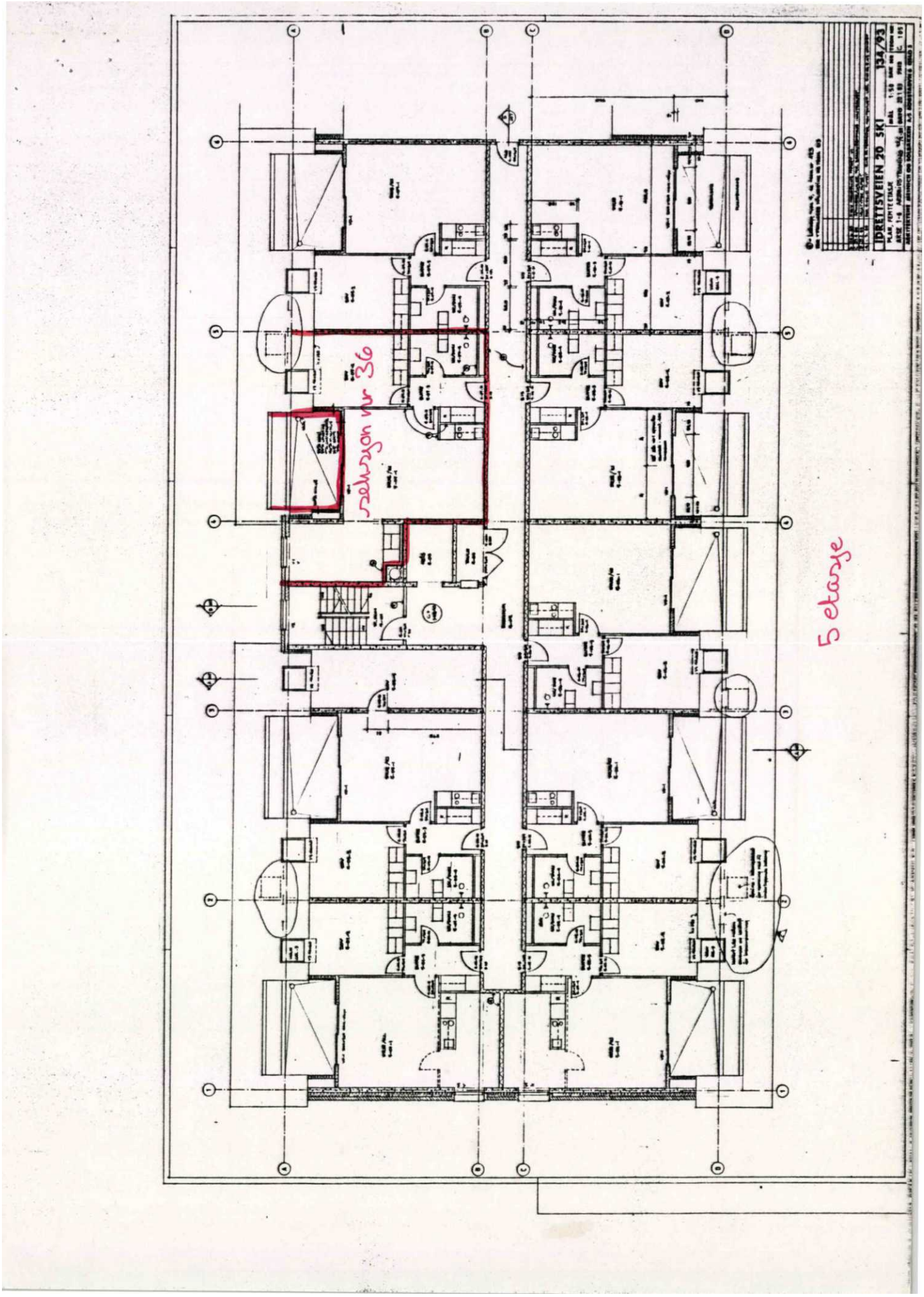

BRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
4 etasje
soverom nr 31

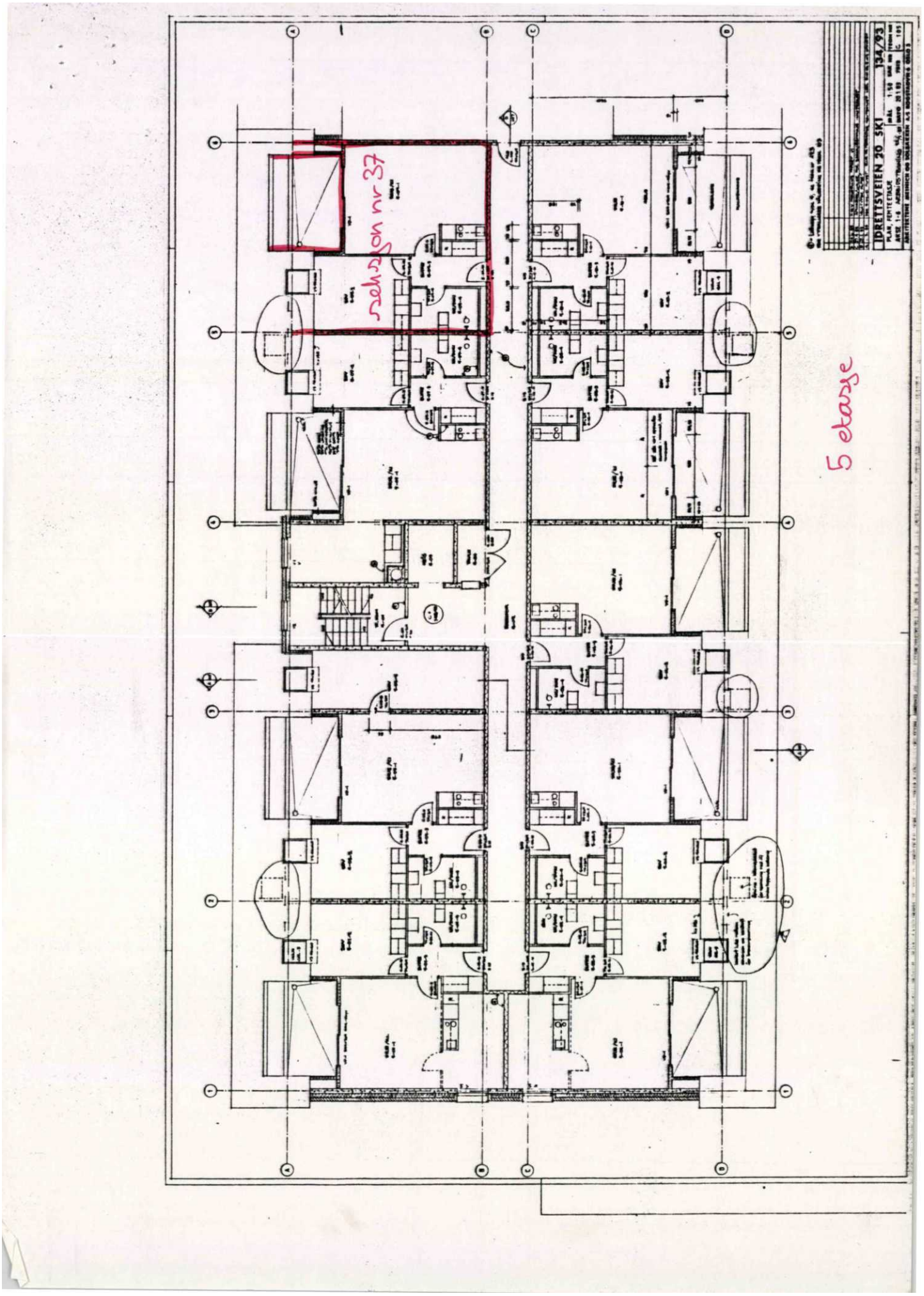

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
seksjon nr 32
4 etasje

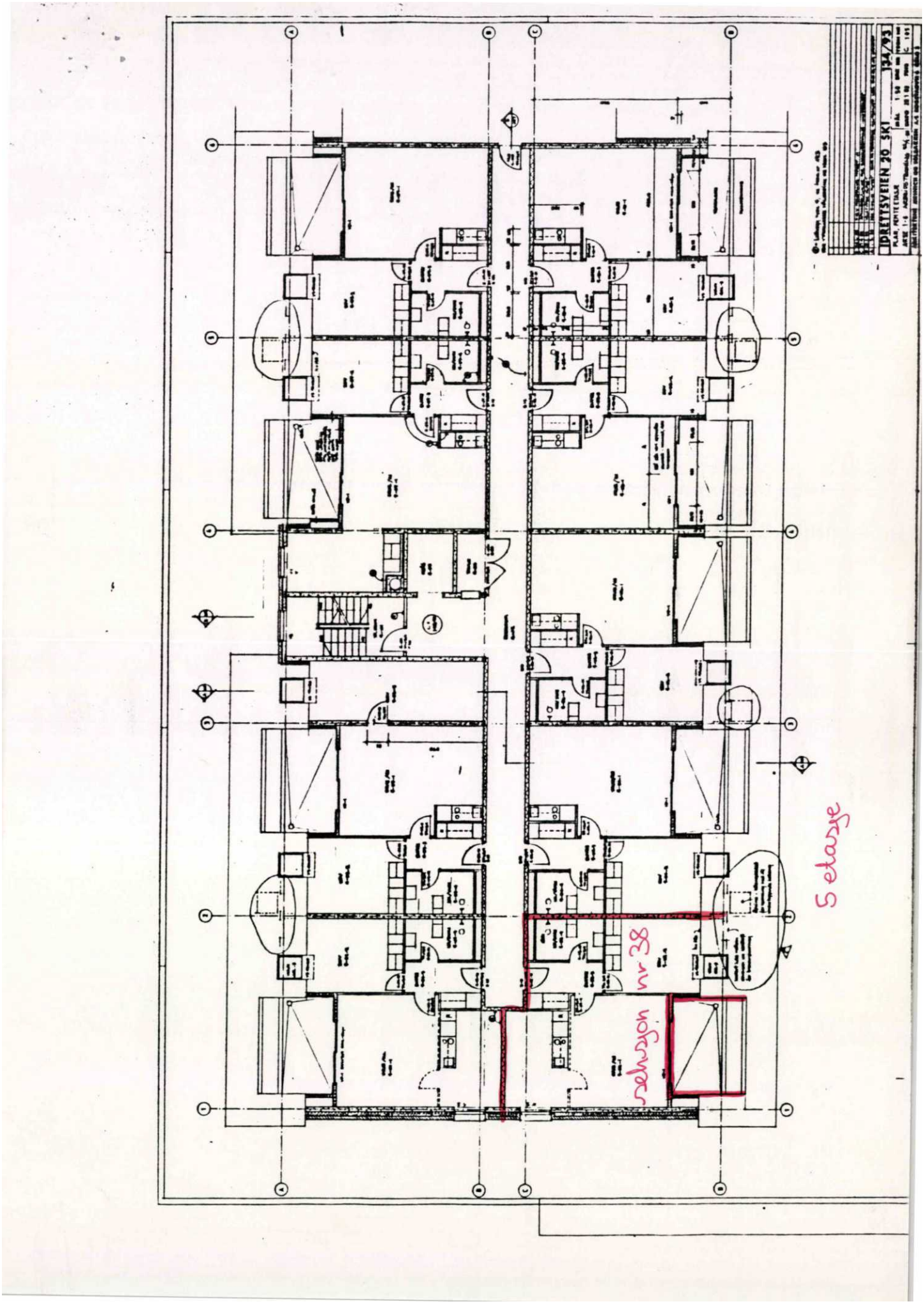

4 etasje

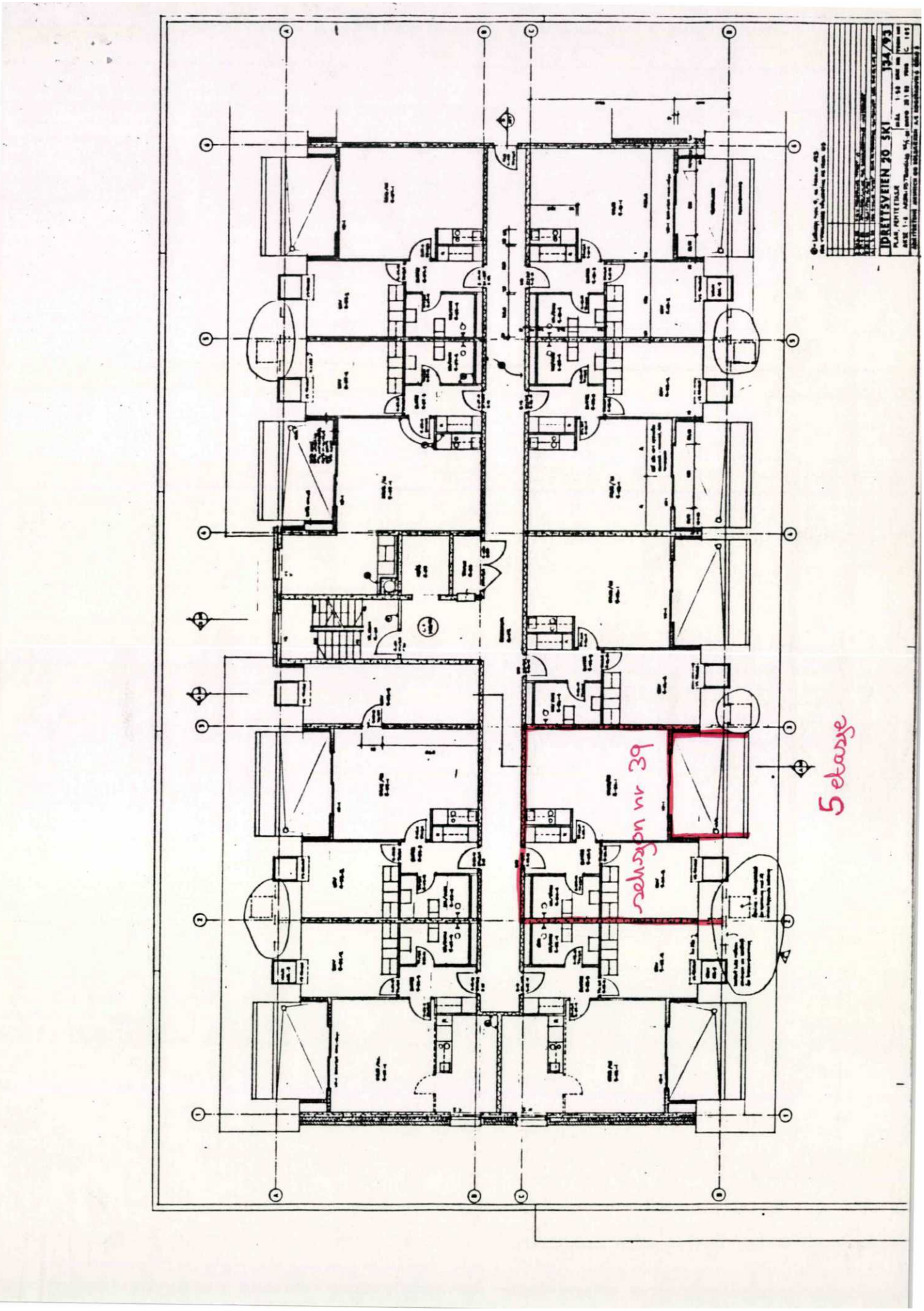

DRETTSVEIEN 20 SK1
134/93
5etasje
seksjon nr 34

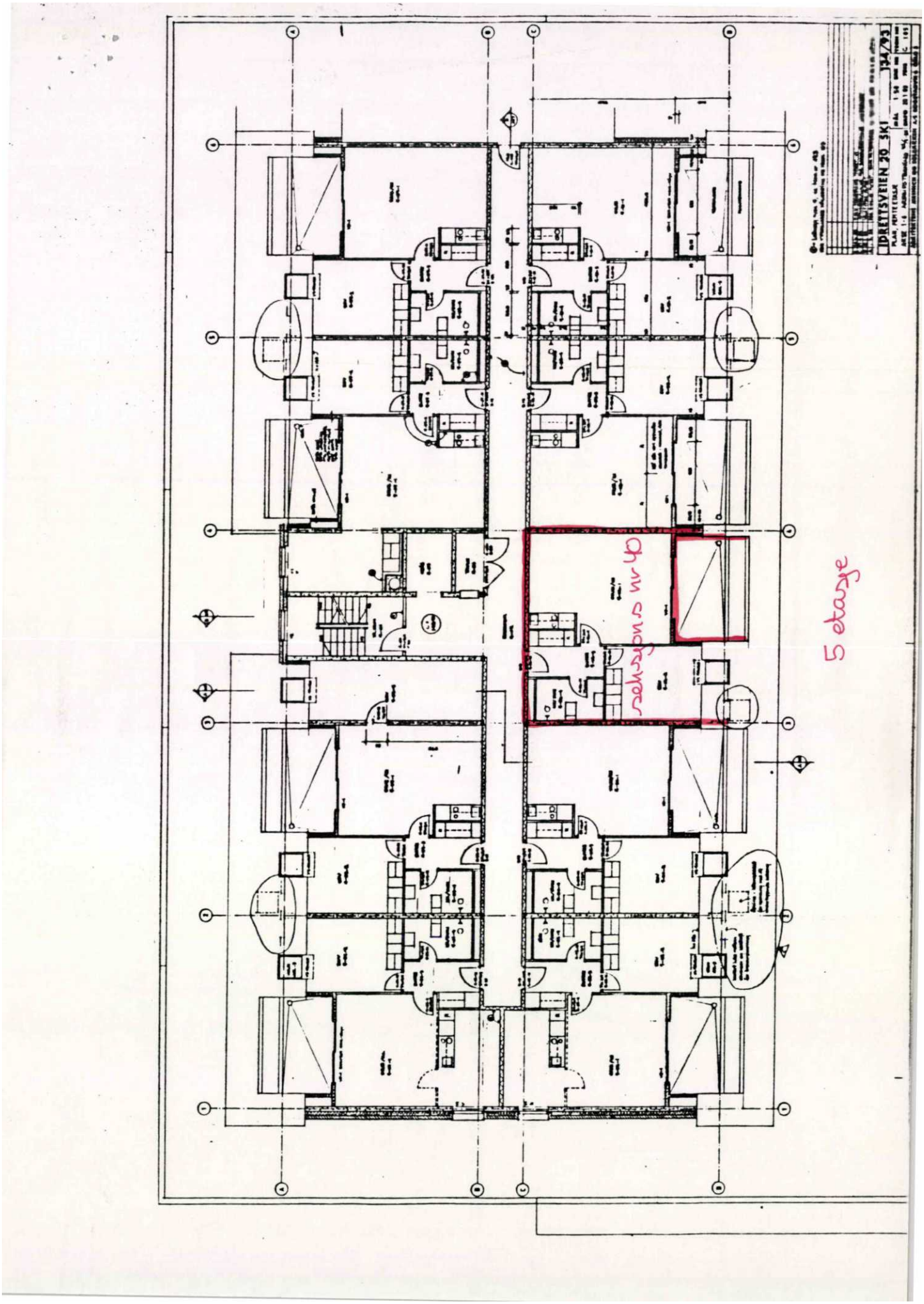

DRETTSVEIEN 20 SK1
134/93
5 etasje

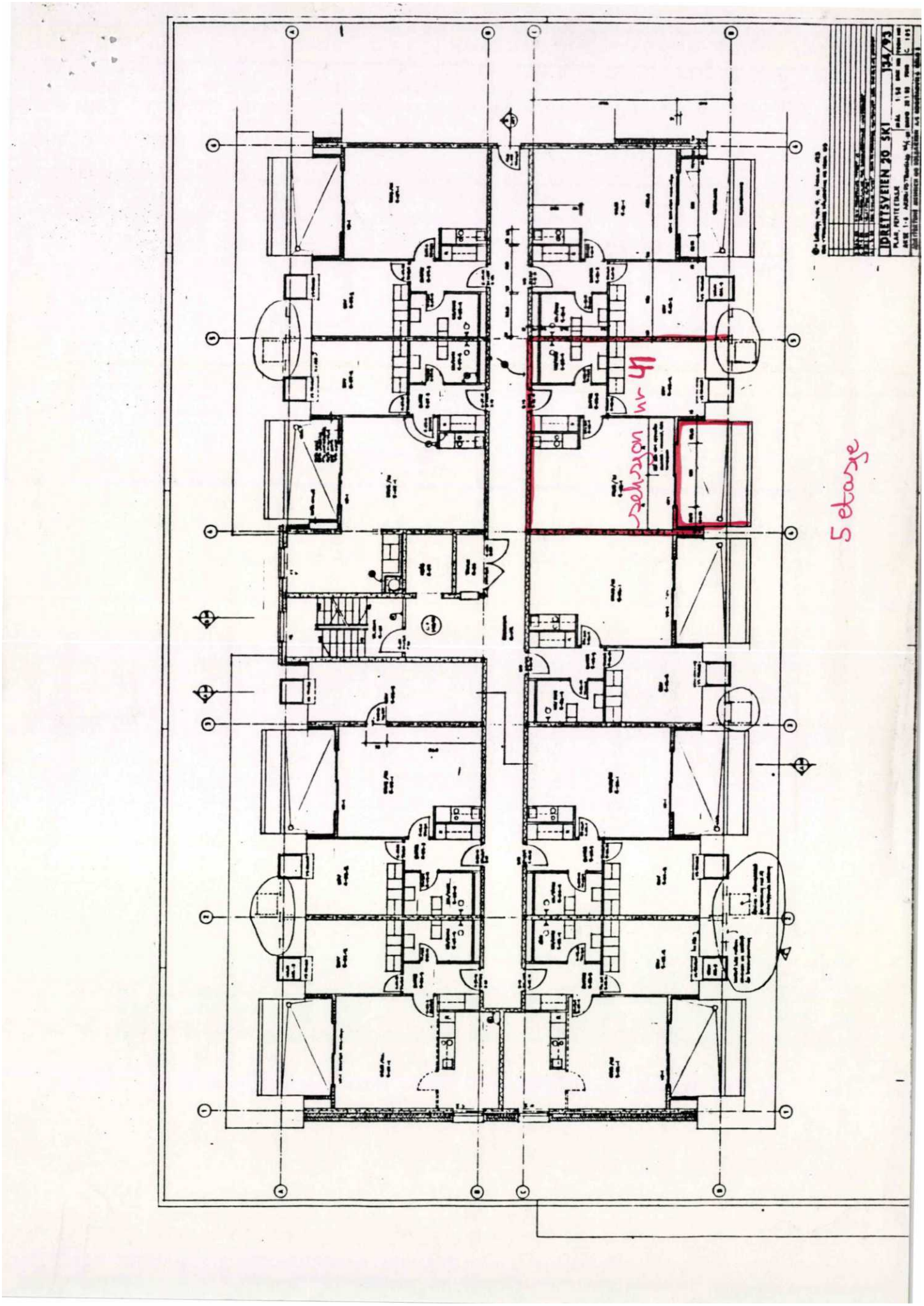

DRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
5 etasje

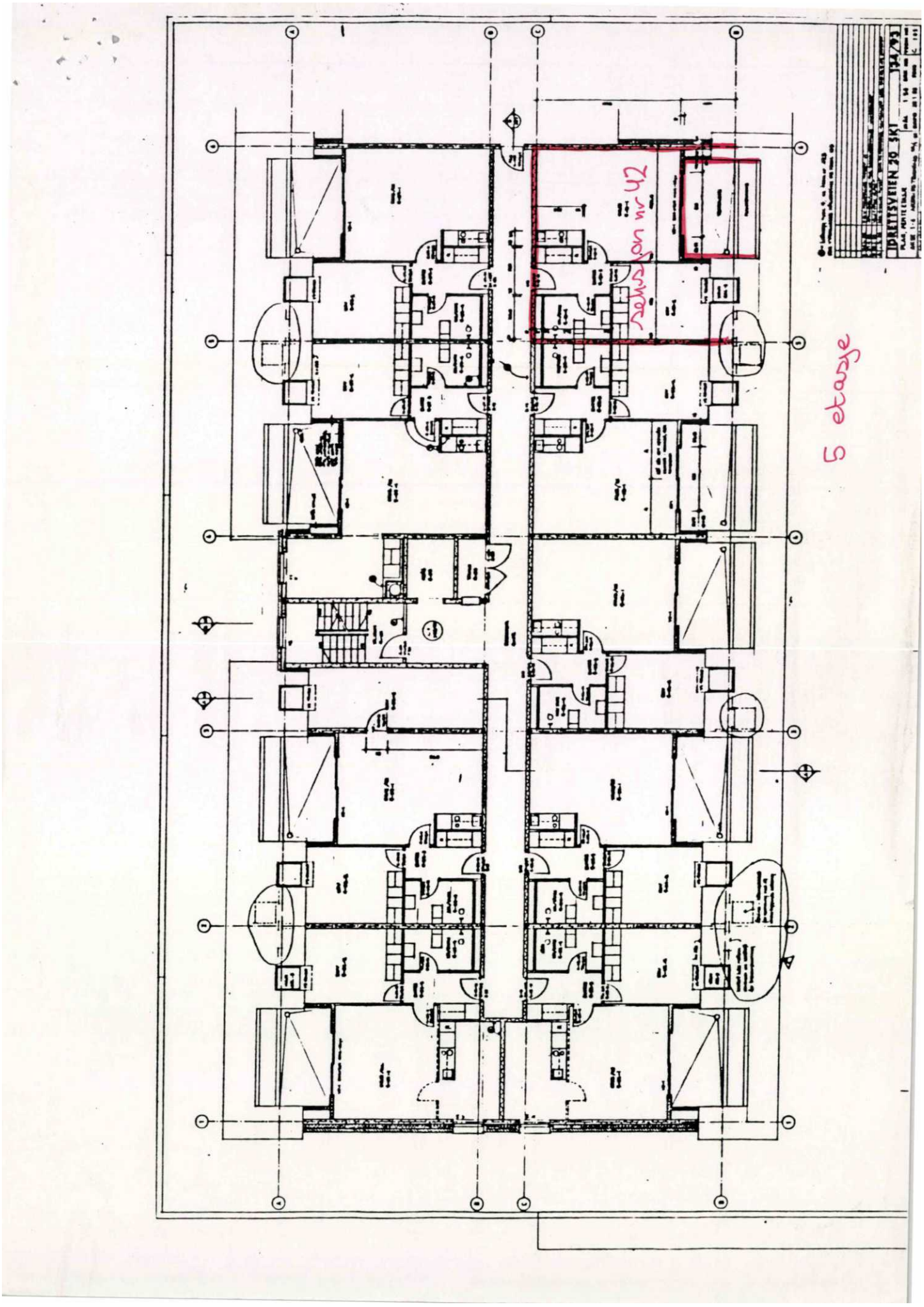

DRETTSVEIEN 26 SKI
134/93
5 etasje

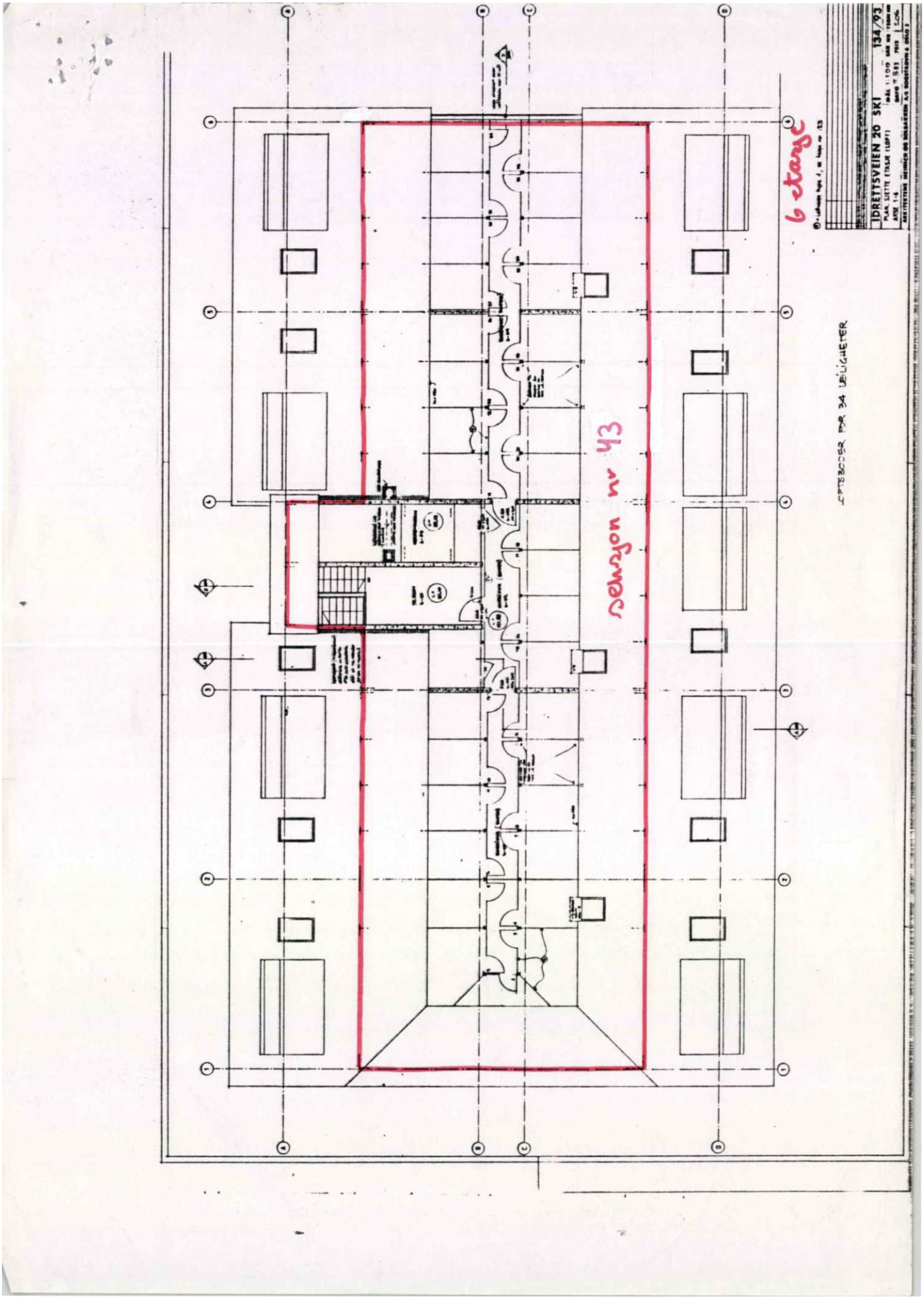

5 etasje
nr 38
seksjon


IDRETTSVEIEN 20 SK1
5 etasje
seksjon nr 39


5 etasje


leilighet nr 41
5 etasje


5 etasje


IDRETTSVEIEN 20 SKI
134/93
6 stasje
seksjon nr 43
OPPBOCCER FOR 34 LEILIGHETER

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådhussvingen 31, 1400 Ski
Gnr. 134, Bnr. 315, Snr. 38, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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