PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SANDERTUNET 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

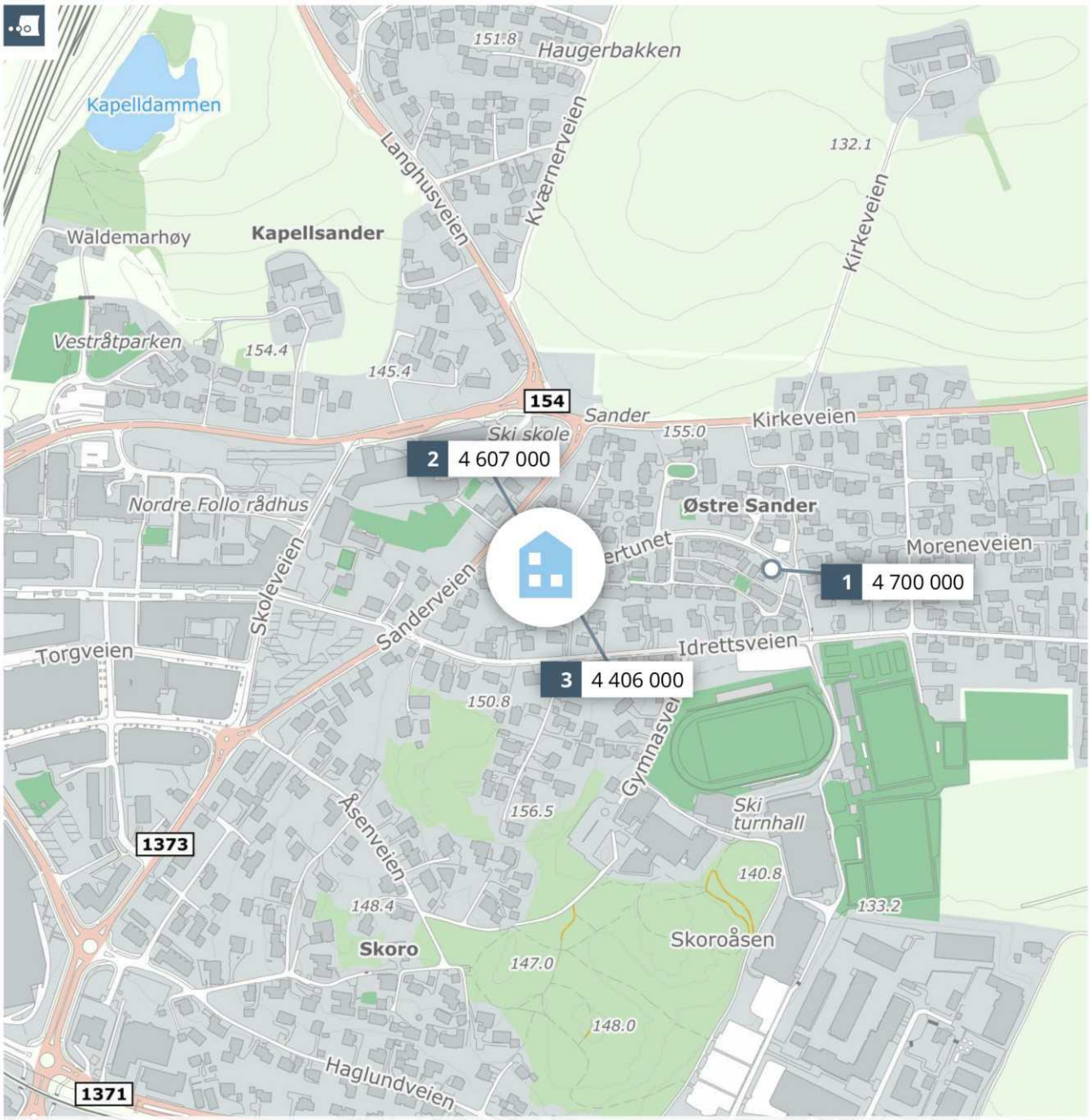
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommuen

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SANDERTUNET 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.10.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandertunet 27, 1400 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 132 BNR 289 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Skorhaug

Verdivurdert til

4 700 000

149 703	4 849 703	74 615
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	3 500
Formue	38 450
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandertunet 103 65 m² 1994		2. etg	2 sov	12.05.2026	4 790 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**72 308**
2	Sandertunet 15 65 m² 1993		2. etg	3 sov	25.08.2025	4 590 000	**4 500 000**	107 000	4 607 000	**70 877**
3	Sandertunet 29 65 m² 1993		1. etg	2 sov	07.07.2025	4 250 000	**4 300 000**	106 000	4 406 000	**67 785**

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.03.2023	27.03.2023	18.04.2023	3 790 000	3 790 000	0	3 790 000	2
28.02.2015	09.03.2015	05.05.2015	2 500 000	2 750 000	0	2 750 000	
15.08.2003			1 335 000	1 300 000	-	1 300 000	
18.01.1994		18.01.1994	-	589 000	-	589 000	

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

Leiligheter til salgs i 1400 SKI nå

11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i 1400 SKI siste 6 mnd

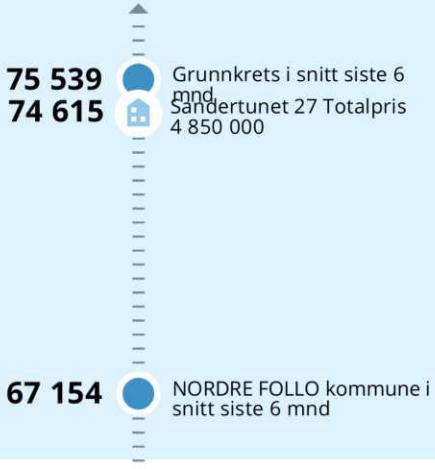
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

3 roms leilighet.
Sandertunet 27 , 1400 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 132, bnr. 289, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1311 **Eiendomsverdi ref nr:** SB2794

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig

Per-Christian Saxebøl

saxeboel@online.no

90017218

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS
Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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 som nylig er oppusset og med få avvik.
Det er registrert TG2 for manglende radonmåling, kjøkkenventilator med kullfilter uten annet avsug fra kjøkken, da det har forekommet mus i leiligheten og for eldre vinduer og ytterdører.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

3 roms leilighet. - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med betongtakstein.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt utgangsdør med vindu med 2 lags glass og balkongdør i tre med 2 lags glass.
Utgang fra stue til ca. 21 kvm. malt treplatting av impregnerte materialer. Le-vegg, markise og stikkontakt.
Enkel uisolert utvendig bod på 5 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av laminat.
Vegger og innvendige tak av sparklede og malte plater.
Støpt betonggulv med antatt isolasjon.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ettløps elementpipe som er helbeslått over tak. Det er ikke montert ildsted.
Malte fyllingsdører fra 2024.
Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr og at sameiet har vært plaget av rotter.
Oppvarming med elektriske varmekabler i gulv på badet. Ingen fastmonterte panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom som er bygget nytt i 2024.
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene med innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Rennesluk av stål.
Vegghengt toalett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin og skap til vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte i vegg.
Luftespalte under dørblad for til luft.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og laminat benkeplater. Induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og system for automatisk vannstengning ved lekkasjer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap i bad. Stoppekran og vannmåler i kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Ca. 120 l. varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.
Nytt el anlegg i 2024 med sikringsskap med automatsikringer i entre.
3 x 40 A hovedsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført med plate på mark med drenerende masser.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3 roms leilighet.

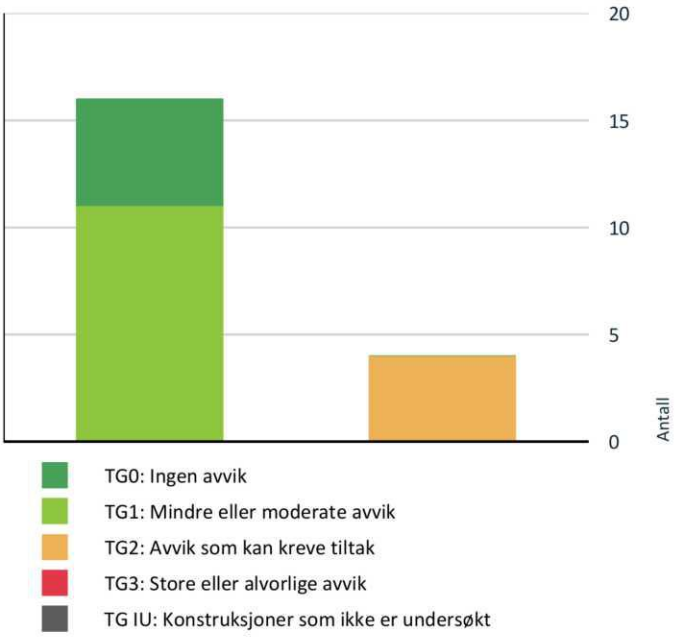
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det har vært mus i kjøkkenbenken.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1993 etter byggesøknad fra 1993. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1985 med senere endringer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsregistreringen er forenklet for bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner, det vil si at det tas hensyn til synlige symptomer.

Oppsummering av avvik

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

3 roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med betongtakstein, omlagt i 2023. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav. Vedlikeholdt og malt i 2025. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

Vurdering av avvik:
• Vinduer fra byggeåret fremstår som noe slitte. Utskifting av vinduer er sameiets ansvar.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut ved behov for å opprettholde god funksjon og energieffektivitet.
Manglende vedlikehold eller utskifting kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt utgangsdør med vindu med 2 lags glass og balkongdør i tre med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører som har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer dørenes funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av pakninger og tettelister for å opprettholde dørenes funksjon og tetthet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av ytterdører er sameiets ansvar.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til ca. 21 kvm. malt treplatting av impregnerte materialer. Le-vegg, markise og stikkontakt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enkel uisolert utvendig bod på 5 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver av laminat.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og innvendige tak av sparklede og malte plater.
Malt siste år.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv med antatt isolasjon uten vesentlige avvik. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er krav om radonmålinger i utleieboliger, kravet om radonmålinger i utleieboliger ble innført i 2014. Ifølge Strålevernforskriften må utleiere måle radonnivået og iverksette tiltak dersom nivåene overstiger 100 Bq/m³

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke er utført med radonsperre.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ettløps elementpipe som er helbeslått over tak. Det er ikke montert ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra 2024.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr og at sameiet har vært plaget av rotter.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det har vært mus i kjøkkenbenken. Skadedyrsbekjempningfirmaet Rentokil er engasjert av sameiet for å følge opp problemet med gnagere.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere ved kjøkkenbenk, dette er nå tettet innvendig.

• Det har vært mus i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør følges opp at skadedyrsbekjempelsen gjennomføres og at tiltakene har ønsket effekt, for å unngå gjentakende problemer med skadedyr og de skader dette kan medføre på bygningsdeler og innemiljø.

• Inntrekksveier for gnagere bør følges opp og kontrolleres jevnlig for å sikre at tettingen er tilstrekkelig og at det ikke oppstår nye åpninger. Konsekvensen av utilstrekkelig tetting er økt risiko for at skadedyr kan komme inn i boligen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og helseplager.

• Det bør gjennomføres tiltak for å forebygge og eventuelt bekjempe skadedyr, samt undersøke om det foreligger skader på bygningsdeler som følge av tidligere angrep. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skade på konstruksjonen og redusert bokomfort.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med elektriske varmekabler i gulv på badet. Ingen fastmonterte panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom som er bygget nytt i 2024.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra utførende med skriftlig bekreftelse, bilder og informasjon om type membraner som er brukt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene med innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det ble målt nivåforskjell på 80 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedøren.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt. Det er en kant rundt dusjhjørnet på 20 mm, eventuelt lekkasjevann fra toalettsisterne eller vaskemaskin vil kunne renne over denne før det vil renne ut av døren. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk av stål. 80 mm. høydeforskjell fra topp membran ved dør til sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Rennesluk.



Terskel ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin og skap til vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte i vegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da våtsonene ligger mot kjøkkeninnredning og mot nabo og yttervegger. Det ble målt etter forhøyet fukt med Protimeter MMS2 bak flisene i dusjsonen uten å finne unormal forhøyet fukt, og uten avvik på fliser og fuger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og laminat benkeplater. Induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og system for automatisk vannstengning ved lekkasjer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap i bad. Stoppekran og vannmåler i kjøkkenskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 l. varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk som har system for automatisk vannstopp. Direkte tilkoblet strøm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Nytt el anlegg i 2024 med sikringsskap med automatsikringer i entre. 3 x 40 A hovedsikringer. Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført med plate på mark med drenerende masser. Det er sjelden problemer med denne typen drenering. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen er oppført med plate på mark antatt isolert etter byggeårets krav. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det har vært mus i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det er krav om radonmålinger i utleieboliger, kravet om radonmålinger i utleieboliger ble innført i 2014. Ifølge Strålevernforskriften må utleiere måle radonnivået og iverksette tiltak dersom nivåene overstiger 100 Bq/m³
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke er utført med radonsperre. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.
- Det bør gjennomføres tiltak for å forebygge og eventuelt bekjempe skadedyr, samt undersøke om det foreligger skader på bygningsdeler som følge av tidligere angrep. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skade på konstruksjonen og redusert bokomfort.

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

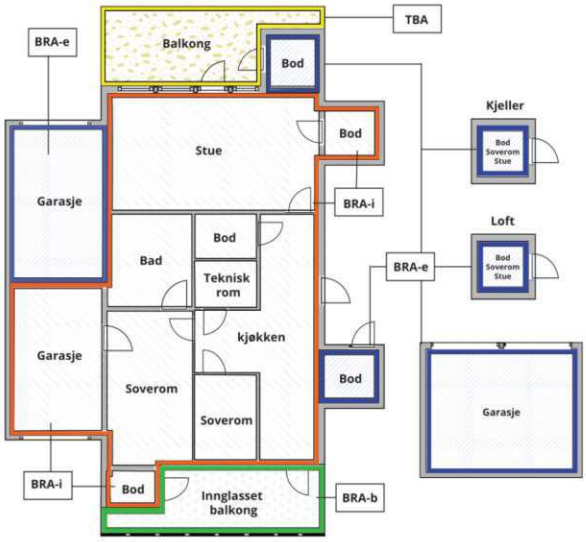
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

3 roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	65	5		70	21
SUM	**65**	**5**			**21**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Eksternt bruksareal er arealet av utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt arbeider med nytt bad og kjøkken. Elektrikerarbeider og innvendig oppussing.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Anders Mathiesen	Kunde
	Veronica Amlien	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	132	289		1	4698 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sandertunet 27

Hjemmelshaver
Mathiesen Anders, Amlien Veronica

Kommentar
Arealet er for hele sameiet. Konferer megler angående felles gjeld, formue og utgifter.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sandertunet sameie felt d	OBOS Eiendomsforvaltning AS	976025660

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3 roms leilighet sentralt beliggende i Ski
I Ski sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo. Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bebyggelsen

3 roms leilighet beliggende i 1. etasje i bygning over 2 etasjer med til sammen 10 leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.09.2026	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke. Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260157
Addresse	Sandertunet 27		
Postnr.	1400	Sted	SKI
Selgers navn	Anders Mathiesen		
Selgers navn	Veronica Amlien		

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?

04/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

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

Totalrenovering av bad

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 ved kopi:

Alt er byttet og nytt

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

tetti plater og smøremembran på vegger og gulv

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

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

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

Alt er byttet ut nytt

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:

alt er byttet og nytt

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A M
V A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Alt er byttet og nytt

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:

Alt er nyttet og nytt

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

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

Det ble lagt nytt tak på hele boligen for 3 år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Organisert av boligsameiet

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

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

Fasade ble vedlikeholdt og nymalt for 1 år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Organisert av sameiet

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Alt er byttet og nytt

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:

Alt er byttet og nytt

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

Av hvem?:

Amlien Elektro, 30 mai 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Ny baderomsvifte installert

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:

Ny baderomsvifte installert

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?:

Nye plater på vegg i gang. Nytt gulv i hele leilighet.

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

Beskrivelse:

Ferdigstilt og innflytningsklar på 1990 tallet

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

Beskrivelse:

Ja sameiet var plager med rotter i januar. Rentokill ble tilkalt, slagfeller ble satt opp og bygningen ble tettet og senere er det ikke blitt rapportert flere problemer.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	10.09.2026
Signert av	*Anders Mathiesen*
Signert av	*Veronica Amlien*

Initialer selger:
A M
V A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Follo AS
v/Noah Buer Sturm
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: noah.sturm@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260157 . Vår ref.: 0853-1-01 Dato: 25.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandertunet Sameie Felt D
Organisasjonsnr:	976025660
Seksjonseier:	Mathiesen, Anders
Medeier:	Amlien, Veronica
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Sandertunet 27, 1400 SKI
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	132
Bnr.	289

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208556487
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 726 850,00
Innfrielsesdato:	30.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208580922
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	967 753,00
Innfrielsesdato:	30.06.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 98208580922)

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: 3 500,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 500,00	

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:	126,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 989,-
Annen formue:	38 450,-
Gjeld:	157 535,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208556487
Restsaldo:	95 939,06
Kapitalkostnader:	1 333,93

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208580922
Restsaldo:	53 764,06
Kapitalkostnader:	681,06

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 703,14,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: sandertunet-felt-d@styrerommet.no

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 853
SANDERTUNET SAMEIE FELT D

Velkommen til årsmøte i SANDERTUNET SAMEIE FELT D

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:

30. april 2026 kl. 18:00, Sandertunet nr 29..

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.

Annen informasjon

Styret ser at innkallingen kommer noe sent i forhold til årsmøte. Vi håper beboerne føler de får nok tid til å sette seg inn i sakene.

Per dags dato det bare 2 stk i styret. Dette borettslaget består av store verdier som vi tror alle eiere har av interesse av å ivareta. Derfor trenger vi at dere viser mer interesse, og med det mener vi flere inn i styret. Sittende styreleder ønsker ikke å ta gjenvalg, men kan sitte som styremedlem. Om vi ikke finner flere som kan sitte i styret, er styret seg nødt til å se på mulighetene for å sette bort ansvaret, som vil øke fellesutgiftene ytterligere.

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
8. Dugnad
9. Ny renovasjonløsning fra Follo ren.

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDERTUNET SAMEIE FELT D

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

Vidar Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Monica Bjørklund 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 0853 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10000 til styreleder og kr 3000 til styremedlemmer.

Styrets innstilling

Vi håper at dette skal bidra til at flere vil bli med i styret. De siste årene har beboere i sameiet vist liten interesse for å sitte i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10000 kr til styreleder og 3000 kr til medlemmer

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Etter årsmøtet 2025 har styret bestått av

Styreleder Håkon Andersen

Styremedlem Veronica Amlien

Styremedlem Vidar Johansen

Etter at Andersen og Amlien plutselig skulle flytte måtte Vidar Johansen ta over som styreleder og Monica Bjørklund ble valgt inn som styremedlem.

Vidar Johansen er på valg og stiller ikke som kandidat til ny styreleder, men har sagt seg villig til å stille som styremedlem. Dette medfører at vi må finne en ny styreleder i sameiet. Hvis vi ikke klarer å finne noen i sameiet som er villig til å være styreleder og styremedlem, må vi betale noen som leverer slike tjenester til å være styret i sameiet vårt. Det vil da medfører høyere fellesutgifter. Vi trenger minst 3 stk til å sitte i styret. For å få dekket utlegg må to i styret godkjenne utlegget. Man kan ikke godkjenne sine egne utlegg.

I dag har vi for få som stiller til valg i de ulike vervene.

Roller og kandidater

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

- Monica Bjørklund

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

- vidar johansen
  vidar johansen er på valg, men stiller seg til gjenvalg hvis ikke det er andre kandidater.

Sak 8

Dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med dugnad ute for å gjøre sameiet mer hyggelig og samlende.

Styrets innstilling

Styret ønsker at sameiet blir enige om dato på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Dugnad før 17 Mai. Det er også mulig for å fremme forslag om å bestille konteiner til dugnaden.

Sak 9

Ny renovasjonløsning fra Follo ren.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjon rundt en ny renovasjons løsning. Follo ren kommer med nye oppsamlings enheter.

Forslag til vedtak
Når vi får mer informasjon av Follo ren, blir det en ekstra dugnad i august/oktober for å få inn de siste dunkene.

Styrets årsrapport

Styret har bestått av:

Håkon Andersen (styreleder)

Veronica Amalien (styremedlem)

Vidar Johansen(styremedlem/styreleder)

Monica Bjørklund (styremedlem)

I forbindelse med ekstraordinært sameiermøte 28.09.25 gikk Håkon og Veronica av p.g.a flytting. Vidar ble valgt som styreleder og Monica som styremedlem.

Boligmassen ble sommeren renovert utvendig. Boligene ble malt, og diverse reparasjoner på balkonger, yttervegger og boder ble utført.

Parkeringsplassene ble oppmerket.

SANDERTUNET SAMEIE FELT D
ORG.NR. 976025660, KLIENTNR. 853

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	648 000	468 000	0	0
Andre inntekter	3	39 000	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**687 000**	**468 035**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-32 756	-31 496	0	0
Konsulenthonorar		0	-51 302	0	0
Drift og vedlikehold	4	-1 150 845	-110 000	0	0
Forsikringer		-103 744	-93 422	0	0
Energi/fyring	5	-3 274	-2 490	0	0
Andre driftskostnader	6	-64 714	-63 965	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 355 333**	**-352 675**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-668 333**	**115 360**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	2 830	9 659	0	0
Finanskostnader	8	-177 052	-146 755	-131 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-174 222**	**-137 096**	**-131 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-842 555**	**-21 737**	**-131 000**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap:		-842 555	-21 737		

SANDERTUNET SAMEIE FELT D
ORG.NR. 976025660, KLIENTNR. 853

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	909
Andre kortsiktige fordringer	9	5 474	0
Driftskonto OBOS-banken		672 076	534 144
Innestående i andre banker		-339	171 411
SUM OMLØPSMIDLER		**677 210**	**706 464**
SUM EIENDELER		**677 210**	**706 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-2 174 328	-1 331 773
SUM EGENKAPITAL		**-2 174 328**	**-1 331 773**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 835 574	1 962 864
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 835 574**	**1 962 864**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 535	40 035
Leverandørgjeld		373	35 339
Påløpte renter		1 057	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 965**	**75 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**677 210**	**706 464**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, __.__.2026
Styret i Sandertunet Sameie Felt D

Vidar Johansen Veronica Amlien Monica Bjørklund

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	648 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**648 000**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Langseth Byggtjenester, avsatt faktura tilbakeført	35 000
Innbetaling felleskostnader konto i Nordea 15.09.2024	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**39 000**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 120 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 689
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 150 845**

NOTE 5

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 274
SUM ENERGI / FYRING	**-3 274**

NOTE 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 009
Snørydding	-30 113
Andre driftskostnader	-23 355
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-8 037
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 714**

NOTE 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 458
Renter bank	668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-296
SUM FINANSINNTEKTER	**2 830**

NOTE 8

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-55 288
Pantegjeldsrenter	-83 090
Pantegjeldsrenter	-38 652
Andre rentekostnader	-22
SUM FINANSKOSTNADER	**-177 052**

NOTE 9

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 474
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 474**

NOTE 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen var 6,80 %. Løpetiden var 9 år.		
Opprinnelig 2023	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	237 136	
Nedbetalt i år	1 962 864	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-1 050 000	
Nedbetalt i år	36 970	
		-1 013 030
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-1 912 732	
Nedbetalt i år	90 188	
		-1 822 544
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 835 574**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.04.26
Selskapsnummer: 853 **Selskapsnavn:** SANDERTUNET SAMEIE FELT D

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

ORDENSREGLER
SANDERTUNET SAMEIE FELT. D.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir overholdt av husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten. Ordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge godt naboskap og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen sameiet som helhet bevares.

Ordensreglene er tilleggsbestemmelser til vedtekter for Sandertunet Sameie Felt D.

1. Alminnelige ordensregler:

Det påligger beboerne å bidra til ro og orden innen sameiets område og verne om sameiets eiendom. Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk bør skje i gjensidig forståelse mellom de enkelte sameierne og under rimelig hensyntagen til naboene og til anleggets helhet. Ved større fasadeendringer ligger den endelige avgjørelsen hos styret.

Det påhviler den enkelte sameier særlig plikt å opprettholde boenhetens eksisterende kabeltilknytning, da dette i sin tid ble besørget og kostet av Selmer AS som kompensasjon for manglende signaldekning i området. Av denne, og særlig av eksteriørmessige årsaker, kan det ikke tillates individuell oppsetting av parabolantenner, svenskeantenner, PR antenner og lignende.

Synlig tørking og lufting av tøy på søndager, og helligdager for øvrig, bør ikke forekomme.
Alle boddører og garasjedører skal holdes lukket og låst.

2. Bruken av leilighetene:

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Hold av kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboene.

3. Regler om ro og orden:

Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det normalt være ro i leilighetene og på utearealene. I denne tiden må beboerne ikke spille musikk, bruke vaskemaskin eller drive annen virksomhet som kan forstyrre naboene. Skal det ved spesielle anledninger spilles eller drives selskaplighet i boligen etter kl. 23.00, skal naboen varsles på forhånd. - Som en generell regel kan støyende virksomhet i boligen godtas maksimalt èn gang i måneden.

All annen ferdsel en vanlig gange er forbudt i svalgangene. I perioden 23.00-06.00 skal det også utvises ekstraordinær varsomhet av hensyn til sovende beboere.

Av hensyntagen til de sameiere som bor nærme biloppstillingsplassene skal all ferdsel med motorvogn foregå på mest mulig usjenerende måte i tidsrommet 23.00 - 06.00. D.v.s. minimal tomgangskjøring, og eventuelle taxier er pålagt å stoppe i innkjøringen til de aktuelle p-plassene.

4. Diverse bestemmelser:

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av ordensreglene eller mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at husstanden, evt. leietagere eller andre som gis adgang til boligen overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Eierseksjonsloven.

5. Tilføyelser og endringer :

Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som ordensreglene. I ethvert tvilstilfelle oppfordrer herved styret beboerne om å ta kontakt med styret.
Forslag om endringer av ordensreglene fremmes forøvrig på sameiermøtet.

SSFD v/Styret den 06.04.2006

Protokoll til årsmøte 2026 for SANDERTUNET SAMEIE FELT D

Organisasjonsnummer: 976025660
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Sandertunet nr 29..

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Vidar Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Monica Bjørklund 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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10000 til styreleder og kr 3000 til styremedlemmer.

Styrets innstilling
Vi håper at dette skal bidra til at flere vil bli med i styret. De siste årene har beboere i sameiet vist liten interesse for å sitte i styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 10000 kr til styreleder og 3000 kr til medlemmer
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Etter årsmøtet 2025 har styret bestått av

Styreleder Håkon Andersen

Styremedlem Veronica Amlien

Styremedlem Vidar Johansen

Etter at Andersen og Amlien plutselig skulle flytte måtte Vidar Johansen ta over som styreleder og Monica Bjørklund ble valgt inn som styremedlem.

Vidar Johansen er på valg og stiller ikke som kandidat til ny styreleder, men har sagt seg villig til å stille som styremedlem. Dette medfører at vi må finne en ny styreleder i sameiet. Hvis vi ikke klarer å finne noen i sameiet som er villig til å være styreleder og styremedlem, må vi betale noen som leverer slike tjenester til å være styret i sameiet vårt. Det vil da medfører høyere fellesutgifter. Vi trenger minst 3 stk til å sitte i styret. For å få dekket utlegg må to i styret godkjenne utlegget. Man kan ikke godkjenne sine egne utlegg.

I dag har vi for få som stiller til valg i de ulike vervene.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Monica Bjørklund

Følgende stilte til valg:
Monica Bjørklund

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
vidar johansen
Ann Jeanette Lunde

Følgende stilte til valg:
vidar johansen
Ann Jeanette Lunde

8. Dugnad

Det er ønskelig med dugnad ute for å gjøre sameiet mer hyggelig og samlende.

Styrets innstilling
Styret ønsker at sameiet blir enige om dato på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Dugnad før 17 Mai. Det er også mulig for å fremme forslag om å bestille konteiner til dugnaden.
>
> ✓ **Vedtatt. Det blir dugnad 6 mai kl 18.00. Vi bestiller konteiner til kast av hageavfall.**

9. Ny renovasjonløsning fra Follo ren.

Informasjon rundt en ny renovasjons løsning. Follo ren kommer med nye oppsamlings enheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Når vi får mer informasjon av Follo ren, blir det en ekstra dugnad i august/oktober for å få inn de siste dunkene.
>
> ✓ **Vedtatt. Det blir en ekstra dugnad på høsten når avfalls dunkene kommer.**

VEDTEKTER FOR SANDERTUNET SAMEIE FELT. D.

§ 1

Sameiets navn er Sandertunet Sameie Felt D.

§ 2

Samtlige eiere av bolig utgått fra gnr. 132, bnr. 289 i Ski Kommune, har rett til medlemskap i Sandertunet Sameie Felt D.

§ 3

STYRET

Sameiet ledes av et styre som har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter blant annet å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Signatur på vegne av styret gjøres av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, ved styreleders fravær av to styremedlemmer i fellesskap, jf. Lov om eierseksjoner § 60, 1.ledd.

Styret består av 4 styremedlemmer som velges av det ordinære sameiermøtet av og blant sameierne for 2 år av gangen. Ved førstegangsvalg velges 2 medlemmer for kun 1 år slik at det velges 2 nye medlemmer etter 1 år, og 2 nye etter to år, osv. Styrets leder har dobbeltstemme og velges særskilt med en funksjonstid på 1 år av gangen. Styrets leder gis et vederlag pålydende kr 6000,- pr år, mens hvert styremedlem honoreres med kr 2000,- pr år for sin innsats i styret. For at styret skal være beslutningsdyktig, må 3 av 4 medlemmer være til stede, og minst 2 av disse må stemme for beslutningen. Det er besluttet at det skal sendes ut referat etter hvert styremøte.

Styremedlemmene har fått en øvre grense på uttak fra sameiets konto pålydende kr. 10 000,- . Beløpet fastsettes hvert år av sameiermøtet. Beløp over dette krever særskilt behandling av sameiermøtet.

Til føring av regnskapet benyttes et eksternt regnskapsfirma.

§ 4

SAMEIERMØTET

Sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret forhåndsvarsler sameiermøtet skriftlig i god tid og senest en mnd. før møtet avholdes. Sammen med forvarselet skal det foreligge en foreløpig dagsorden for møtet. I forhåndsvarselet skal fristen for å sende inn forslag, som ønskes behandlet på sameiermøtet, fremgå. Innkomne forslag til sameiermøtet må være styret i hende senest 20 dager før møtet avholdes. Senest 2 uker før møtet avholdes skal det sendes ut endelig innkallelse med sakspapirer.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsberetning.
2. Regnskap.
3. Budsjett.
4. Valg av styremedlemmer, og særskilt valg av styrets leder.
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller ved dennes forfall av et styremedlem.
Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med varsel på minst 3 dager.

Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.
Dersom sameiermøtet ved avholdelse ikke er beslutningsdyktig, så skal sittende styre fortsette inntil nytt sameiermøte, som da er ekstraordinært, er avholdt.

Alle beslutninger på sameiermøtet, ekstraordinært sameiermøte eller avstemming treffes med alminnelig flertall dersom ikke annet er bestemt i vedtektene eller loven. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Sameiermøtet kan vedta endringer i sameievedtektene. For vedtektsendring kreves at minst halvparten av sameierne er representert, og det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring.
En sameier kan møte med høyst 2 – to - skriftlige fullmakter. Møteleder og et styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakt er gyldig.
Hver seksjon har 1 - en - stemme.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller del av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 5

PANTSETTELSE / FREMLEIE/OVERDRAGELSE
Hver sameier kan fritt pantsette og leie ut sin seksjon, og / eller tilhørende ytre rom, og / eller garasje i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet.
Styret skal til enhver tid vite hvem som bebor de enkelte leilighetene, og ved fremleie skal navn på leietager skriftlig meddeles styret innen fremleiestart.

Ved overdragelse av hele sin seksjon med tilknyttede rettigheter og plikter må sameiets samtykke innhentes på forhånd. Dette for å ivareta de øvrige sameierenes interesser, og for å begrense kommunale oppkjøp og lignende. Dette i h.h.t. Eierseksjonslovens § 22.
Av hensyn til registrering, og overnevnte skal sameiets styre til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.
Ved overdragelse skal ny eier bli informert om den til enhver tid gjeldende egenandel ved skade innenfor seksjonen. Ved uaktsom bruk som påfører egen eller andres seksjon skade blir sameieren belastet med egenandelen ved en forsikringssak.

§ 6

BENYTTELSE AV SEKSJON / VEDLIKEHOLD
Hver boligseksjon skal kun benyttes til beboelse og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Seksjoner i 1. etg. disponerer, og kan avgrenses med hekk, et hageparti 6 meter ut fra veggliv. Eiendomsretten er på sameiets hånd.

Sameierne plikter å holde sin seksjon, med tilhørende ytre rom og evt. garasje eller lignende forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og / eller avgrensing mellom indre og ytre vedlikehold, avgjøres med endelig virkning av styret. Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikehold utføres for sameierens regning.
Sameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold, og at eiendommens uteareal er velstelt.
Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Sameierne skal informeres om vesentlige endringer i forsikringsbetingelsene. Hver sameier har en egenandel på 10 000 per i dag.

Med hensyn til vedlikehold så vil styret så langt økonomien tillater det, anskaffe beis når det er tid for slikt vedlikehold, slik at mest mulig av bygningsmassen blir beiset av den enkelte sameier samtidig.

§ 7

HUSORDENSREGLER
Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder, og er innforstått med at vesentlig brudd på disse regler anses som brudd på lov om eierseksjon av 23.mai 1997, nr. 31, med ajourførte endringer.

§ 8

FELLESUTGIFTER / BUFFER
Sameiernes utgifter til Sandertunet Sameie Felt D fordeles likt på alle sameierne uavhengig av leilighetstype eller størrelse.

Den reserven / bufferen som bygges opp, skal minimum beløpe seg til kr. 100.000,- fra og med år 2006. Bufferen skal til enhver tid stå på adskilt konto, og skal kun benyttes i høyst nødvendige og / eller kritiske tilfeller. Bufferen skal ikke benyttes til generelt vedlikehold.

Sandertunet Sameie Felt D v/styret kan innkreve skyldig beløp ved å sette seksjonen til tvangsauksjon på grunnlag av sameiets tinglyste panterett i den enkelte seksjon.

§ 9

A-KONTO BELØP
A-konto beløpet, d.v.s. fellesutgiftene er p.t. pålydende kr 2000,- pr måned, og beløpet skal innbetales med forfall den 1. annenhver mnd på sameiets konto.
Fellesutgiftene er å betale for 2 mnd av gangen.

§ 10

PARKERING
Innenfor sameiet er det kun lov å parkere på ledige nummererte og oppmerkede plasser som er tilknyttet disse leilighetene. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.
Plasser markert med TUN D skal kunne benyttes til av- og pålessing og ikke benyttes som parkeringsplass.

Brudd på parkeringsreglement vil medføre borttauing etter advarsel fra styret. Ved gjentagende brudd vil borttauing gjennomføres uten advarsel fra styret. Kostnadene dette medfører vil belastes eier.

§ 11

DUGNAD
Alle sameiere er pålagt møteplikt på alle dugnader arrangert av / innkalt til av styret. Det kreves at styret varsler om dugnaden senest 1 uke før den avholdes, og dersom det ikke er gitt gyldig grunn til frafall blir gjeldende sameier ilagt et dugnadsgebyr.

Vi er alle vaktmestere for vår egen leilighet + felles arealer.

§ 12

BYGNINGS- OG FASADEENDRINGER

Alle endringer av bygnings- og fasademessig karakter skal skriftlig meldes og godkjennes av styret før det kan igangsettes.

Når det gjelder garasjer så er det garasjebyggerens ansvar å gi skriftlig melding til styret ved ferdigstillelse, slik at garasjen nå skal inngå i sameiets fullverdiforsikring. Styret skal umiddelbart etter å ha mottatt skriftlig melding sørge for å innlemme nybygget i sameiets fullverdiforsikring. Vestre sides garasjerekke skal bestå av 8 garasjer. Alle som bygger garasje på vestre side skal bygge identisk med de allerede eksisterende garasjene, også med bod i bakkant. Tegninger og byggbeskrivelse kan fås ved henvendelse til styret når det evt. blir aktuelt. Utbygger skal melde ifra til styret slik at styret kan få kontrollert at bygningen er i tråd med tidligere oppsatte garasjer. Dette gjelder spesielt med hensyn til grunnmur og såle i garasjen.
De 2 gjenværende (frittstående) bodene på vestre parkeringsplass tilhører nr. 5, og nr. 13. Disse 2 seksjonene får "bodkompensasjon" fra sameiet på kr. 14.300,- ved bygging av garasje med bod i bakkant på vestre side. Når styret har utbetalt bodkompensasjon til gjeldende sameier, mister denne seksjonen for all fremtid sine rettigheter til sin gamle bod, og må helt avstå fra denne. Eiendomsretten for gjeldende bod tilfaller da helt til styret i SSFD, og boden vil bli revet så snart styret finner det passende. Dette medtas i vedtektene som under for nr. 3.
Ingen andre seksjoner enn nr. 5, og nr. 13. kan få bodkompensasjon, selv om de bygger garasje med bod i bakkant.

Styret disponerer 2 boder + 1 fellesbod for alle.

§ 13

For øvrig gjelder lov av 23.05.1997 om eierseksjoner, eierseksjonsloven med siste gjeldende endringer.

§ 14

LADING AV EL-BIL

Beboer(e) som ønsker ladepunkt/ladestasjon for el-bil må selv bekoste opplegg, installasjon og/eller endring av nødvendig utstyr til dette. Viser det seg mest hensiktsmessig å benytte seg av strøm fra sameiets felles strømanlegg, må nødvendig utstyr bekostes av beboer også i dette tilfellet. Beboer som anskaffer seg ladestasjon/ladepunkt skal selv betale for strømforbruk brukt til dette.

Ski den 27.03.2019
Styret i Sandertunet Sameie Felt D.

Christoffer Sørli	Jon-Anders Lunde	Emma Garlant	Ingrid Faarlund
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

* Vedtektene er oppdatert 20.6.2023 etter vedtak på årsmøte i 2022 og 2023. Siste endring 11.05.2025. Endringene består i styrets signaturfullmakt, se § 3, første ledd, samt sum for felleskostnader i § 9.

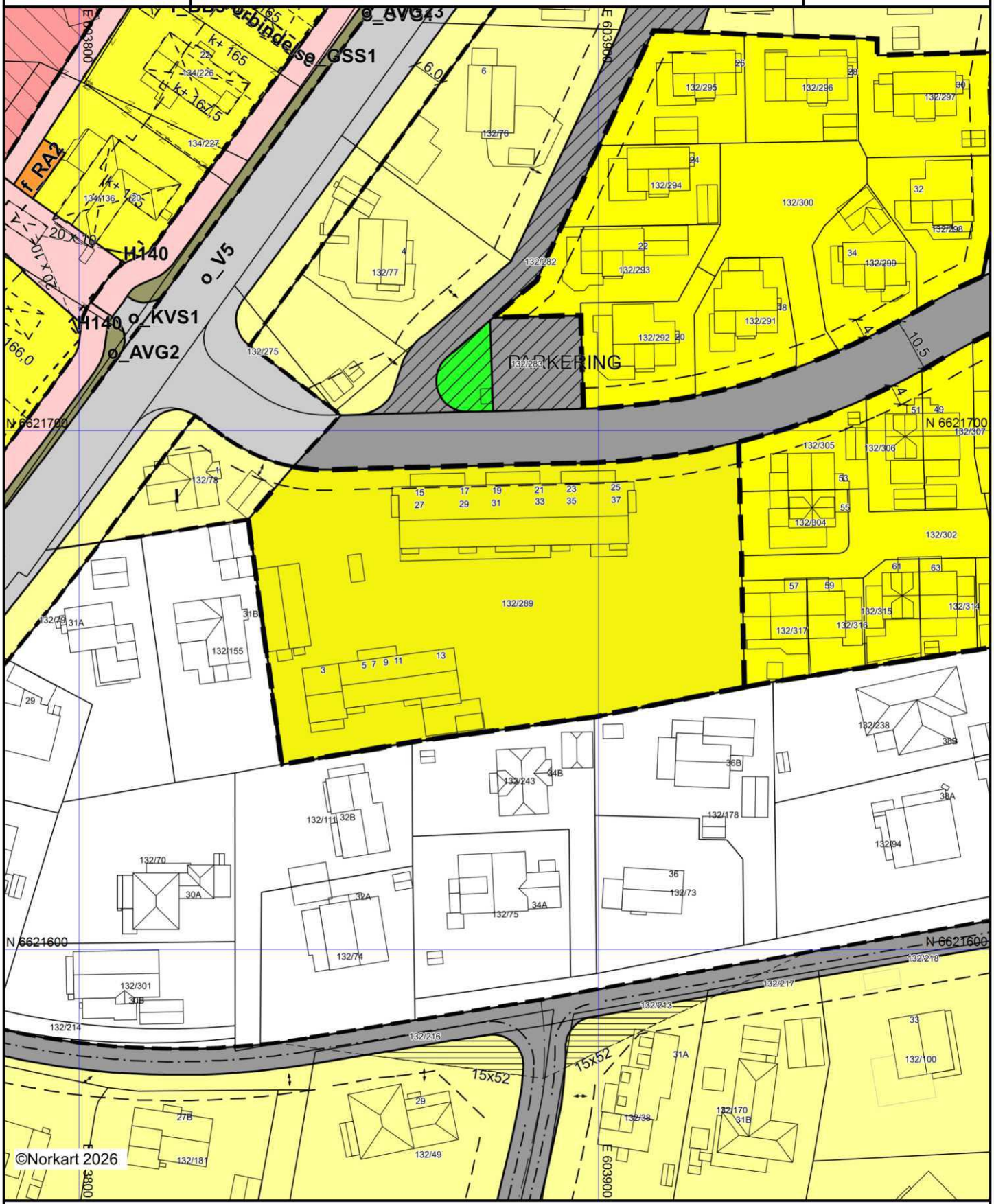
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/289/0/1
Adresse: Sandertunet 27
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

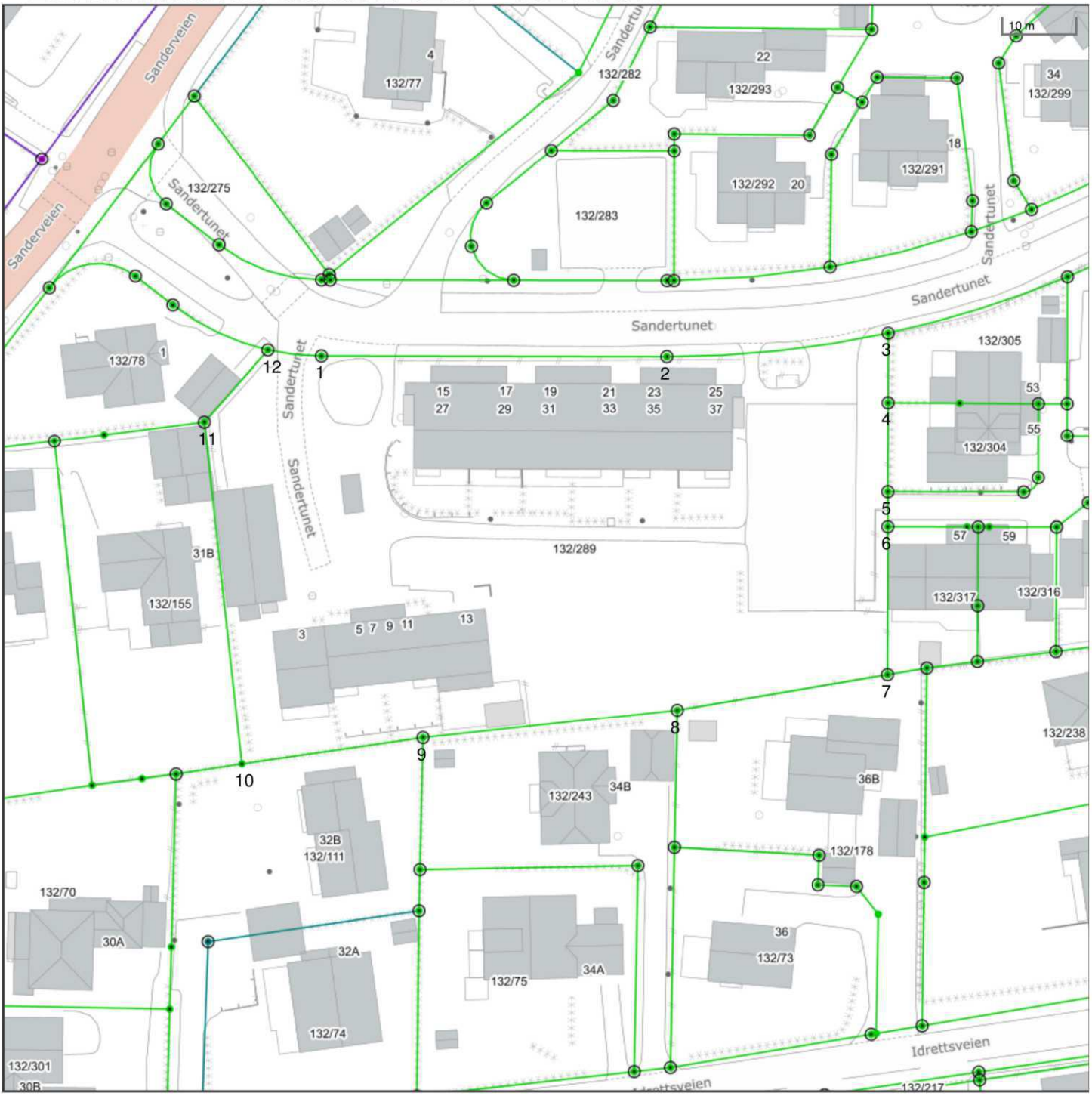
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Idrettsstadion
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Park
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 25.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 132/289//1



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	4 697,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621666,71	**Øst**	603880,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621692,52	603848,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,47	33,83
2	6621693,76	603896,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,86	
3	6621697,86	603927,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,92	144,73
4	6621688,23	603927,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,63	
5	6621675,88	603927,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,35	
6	6621671,03	603927,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,85	
7	6621650,58	603928,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,46	
8	6621644,83	603899,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,57	
9	6621640,03	603864,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,46	
10	6621635,69	603839,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,40	
11	6621682,92	603832,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,68	
12	6621693,14	603841,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,36	

Nordre Follo kommune

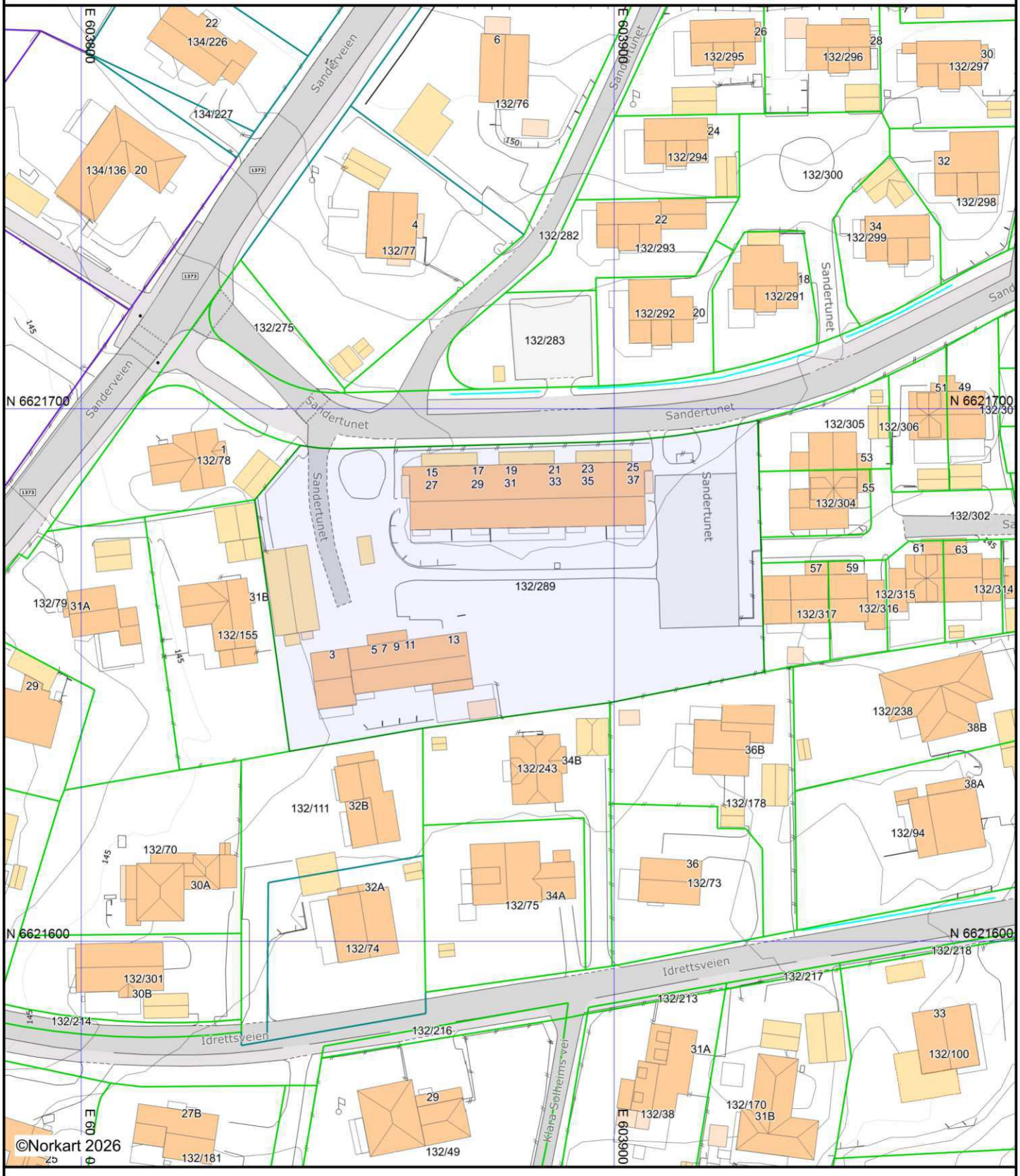
Grunnkart

Eiendom: 132/289/0/1
Adresse: Sandertunet 27
Dato: 25.08.2026
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.

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 132/289/0/1

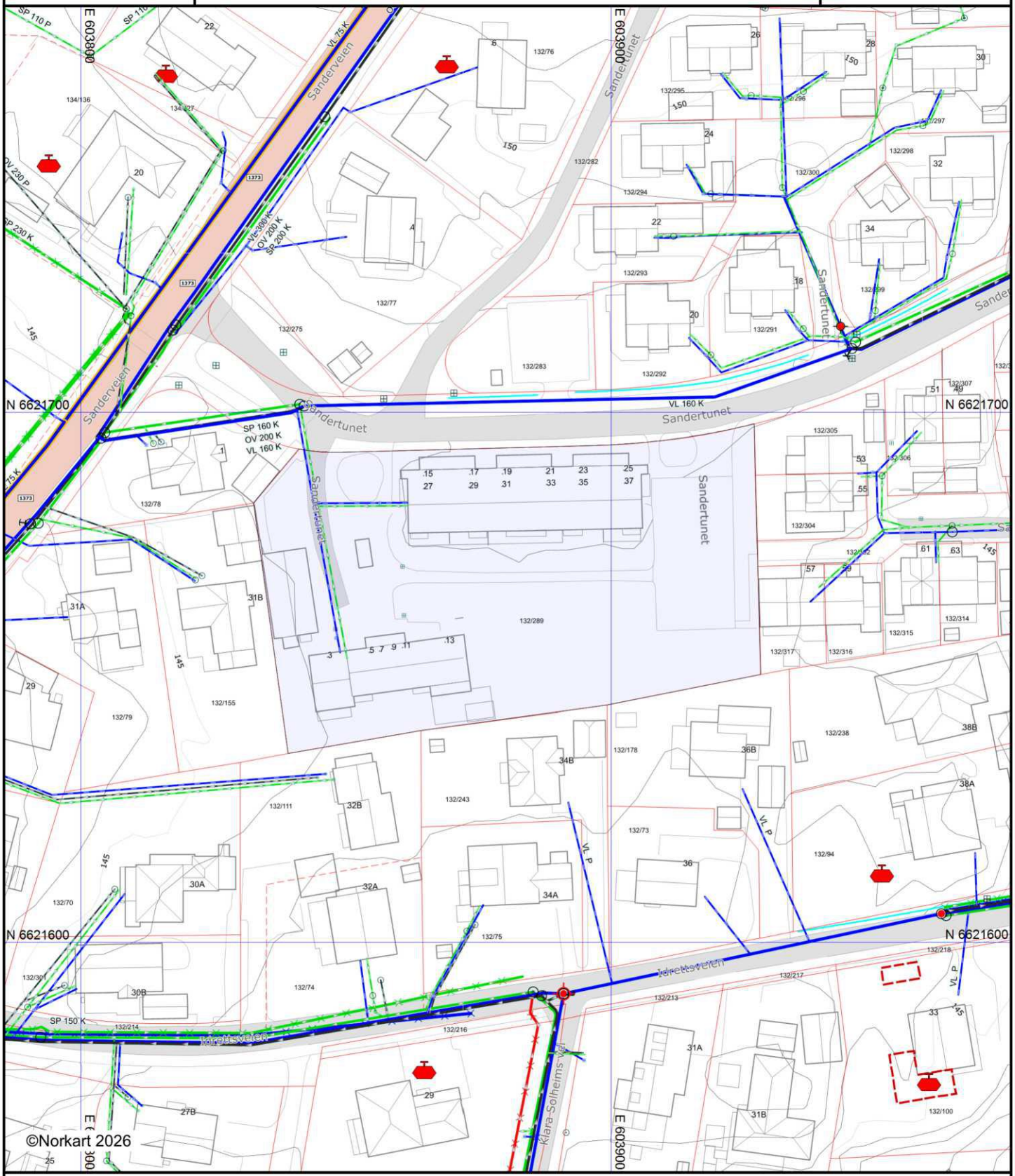
Adresse: Sandertunet 27

Dato: 25.08.2026

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

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

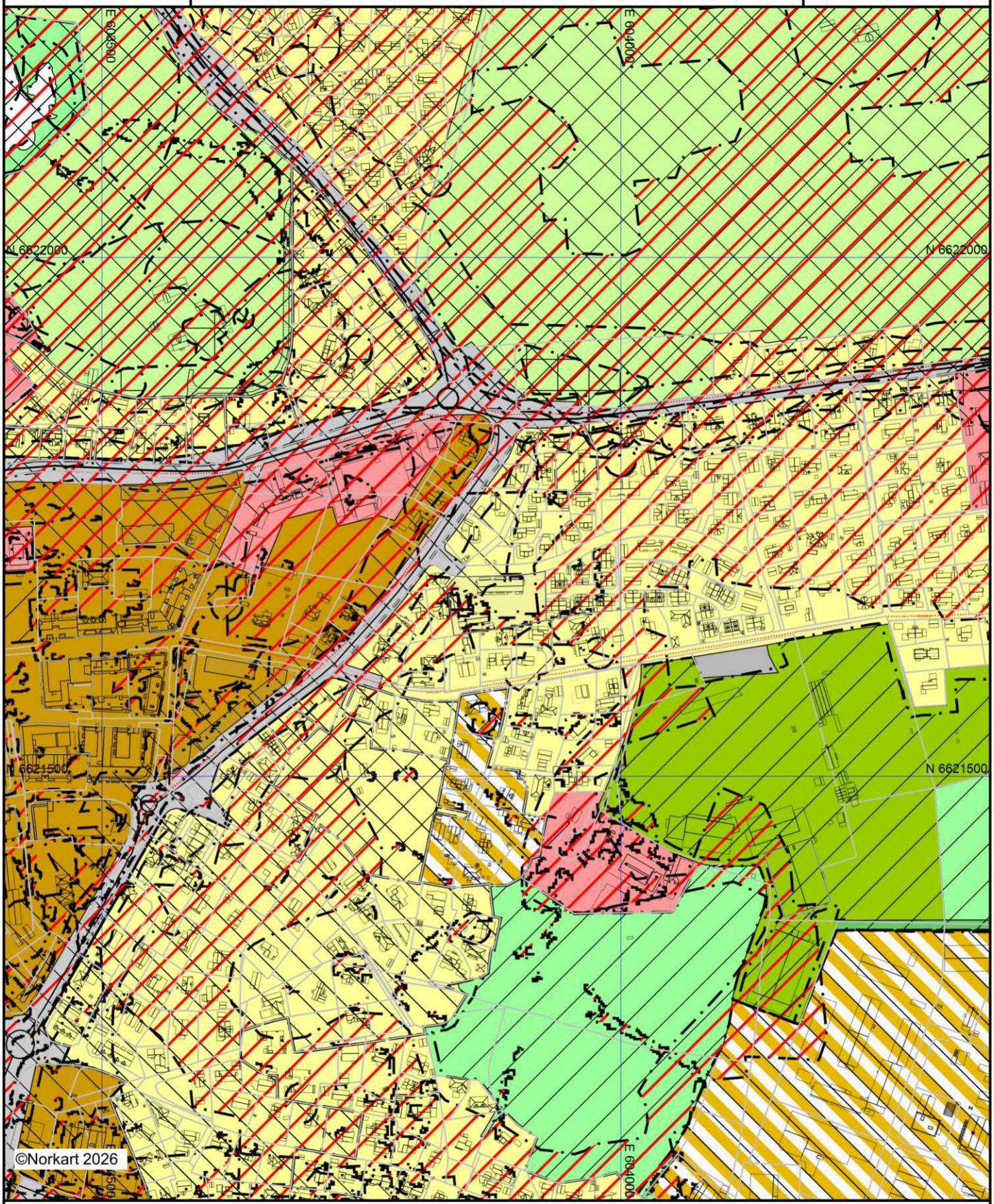
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/289/0/1
Adresse: Sandertunet 27
Dato: 25.08.2026
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
Naturområde - fremtidig
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Park - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato:
26.08.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Sandertunet 27, 1400 SKI								

Kommunale gebyrer for juli 2026 med forfall 20.07.2026 er betalt.

Kommunale gebyrer for august 2026 med forfall 20.08.2026 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

Ark. 504.4/168

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 17.06.92

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDER ØSTRE

Reguleringsplankart datert 04.02.92.

Dato: 08.02.89

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder:
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse

- Trafikkområder:
- Kjøreveg
- Fortau/Gang-/sykkelveg
- Grøft og andre trafikkarealer

- Spesialområder:
- Bevaring
- Frisiktsone

- Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles parkering
- Fellesareal tun
- Fellesareal mellom 2 eller 3 eiendommer

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

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

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

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

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende.
Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

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

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE I

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

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

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m^2. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m^2 for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

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

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

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

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

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OMRÅDE II - III.
a. I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus

mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting
Tomteutnytting beregnet som forholdet mellom bebygd areal og feltets areal skal ikke overstige 20%. (Jfr. byggeforskriftenes kpt. 22 og NS 3940).
Dersom det ikke oppføres garasje eller carport samtidig med boligene skal det ved beregning av tomteutnytting reserveres et areal av 20 m2 pr. bolig for evt. senere oppføring av garasje/carport.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet.
Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.
Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjermede uteareal for hver bolig.
Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.
Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

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

f. Garasje/parkering
Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 13 SPESIALOMRÅDE BEVARING
Innenfor området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg.
Bygningsrådet skal behandle ethvert tiltak som graving, fylling eller andre terrenginngrep. Før bygningsrådets behandling av slike tiltak skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 14 FELLES LEKEOMRÅDE
Innenfor området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde.
Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.
Lekeområdet er felles for den konsentrerte småhusbebyggelsen, på kartet merket område II og III.

§ 15 FELLES AVKJØRSEL
Fellesavkjørsel er felles for alle boliger som etter planen har atkomst over slik avkjørsel.

§ 16 FELLES PARKERING
Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Parkeringsplassene er

felles for den konsentrerte småhusbebyggelsen, på kartet merket område II og III.

§ 17 FELLES TUN
Tunene er felles for den bebyggelse som etter planen har atkomst over disse.

§ 18 FELLESAREAL MELLOM 2 ELLER 3 EIENDOMMER
Arealene er felles for de eiendommer som har atkomst fra felles tun over disse arealer.

Utskriftsdato: 25.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sandertunet 27, 1400 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 122,70 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	9 380,62 kr
Sum	**23 323,36 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	56 m3	56.54	1/1	0 %	3 166,10 kr	3 166,10 kr
Forbruk vann i fjor	15%	56 m3	52.01	1/1	0 %	2 912,81 kr	2 912,81 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	56 m3	42.34	1/1	0 %	2 370,90 kr	2 370,90 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	56 m3	38.95	1/1	0 %	2 181,23 kr	2 181,23 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-46.5 m3	56.54	1/1	0 %	-2 628,99 kr	-2 628,99 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-46.5 m3	52.01	1/1	0 %	-2 418,67 kr	-2 418,67 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-46.5 m3	42.34	1/1	0 %	-1 968,69 kr	-1 968,69 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-46.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 811,19 kr	-1 811,19 kr
A konto forbruk vann i år	15%	110 m3	47.17	1/1	0 %	5 189,03 kr	3 459,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	110 m3	49.02	1/1	0 %	5 392,69 kr	3 595,18 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 737,97 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 346,64 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 720,70 kr
					Sum	**22 593,22 kr**	**15 663,37 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

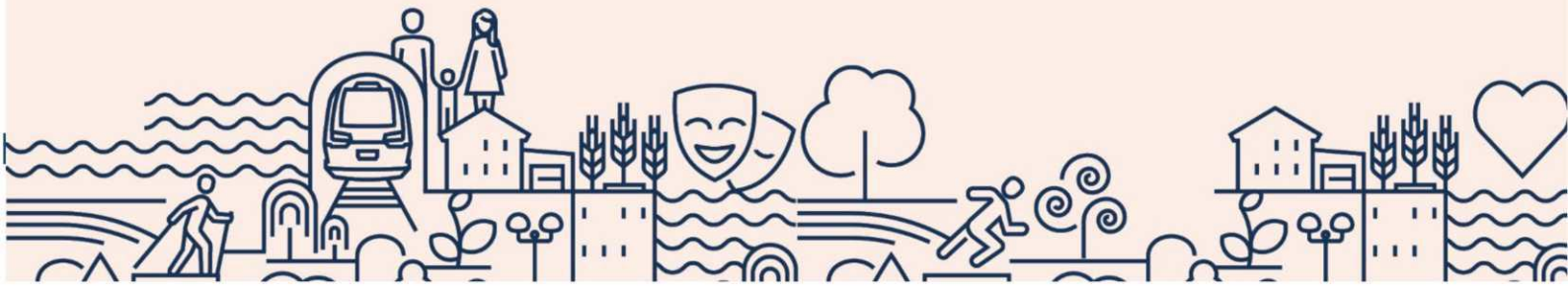
Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Forhold 1
Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid 3
(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8) 3
1 BYUTVIKLING 3
1.1 Barn og unge 3
1.2 Estetikk 3
1.3 Utearealer 3
1.4 Bo- og boligkvalitet 4
1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap 4
1.6 Næring 4
1.7 Handel 5
1.8 Plan for midlertidighet 5
1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk) 5
1.10 Renovasjon 5
1.11 Teknisk infrastruktur 5
1.12 Belysning 5
2 NATUR OG MILJØ 6
2.1 Økologisk kompensasjon 6
2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 6
2.3 Matjord 6
2.4 Geotekniske vurderinger 6
2.5 Masseforvaltning 6
2.6 Vassdrag 7
2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring 7
2.8 Klima og energi 7
2.9 Miljøoppfølging og -overvåking 7
3 HELSE 8
3.1 Folkehelse 8
3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn 8
3.3 Støy 8
3.4 Luftkvalitet 8
3.5 Elektromagnetisk stråling 8
4 SAMFUNNSSIKKERHET 9
4.1 Kriminalitetsforebygging 9
4.2 Brann og redning 9

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

I oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeid går kommunen igjennom listen under og blir enige med forslagsstiller om hva som vil være nødvendig av utredninger og dokumentasjon for at kommunen skal kunne fatte et forsvarlig planvedtak (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven)

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

- redegjøres for hvordan barn og unge har medvirket som berørt part, og hvordan det i reguleringsarbeidet har vært vurdert hva som er det beste for barn og unge.
- beskrives hvordan barn og unge bruker planområdet, og hvordan det påvirker deres oppvekstsvilkår.
- redegjøres for, og sikres, erstatningsareal der dette er aktuelt, se «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging».
- beskrives hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet.
- vises skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei.

1.2 Estetikk

Det skal:

- settes detaljerte krav til tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng (skråninger og murer), herunder bl.a. fasadeuttrykk med spesiell vekt på utforming av førsteetasje for å ivareta § 7.
- utarbeides illustrasjoner av planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde.
- utarbeides egnete snitt som viser tiltaket sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.
- redegjøres for ny bebyggelse og anlegg sett fra relevante, nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.

1.3 Utearealer

Det skal:

- redegjøres for hvilke vurderinger som ligger til grunn for overvannshåndtering, plassering av uteoppholdsareal og lekeplasser og begrunne hvorfor plasseringen er den beste for treleddsstrategien, solforhold, støybelastning, vind og trafikk (§ 8.1 b).
- settes nødvendige krav til utforming av utearealet.
- kartfestes uteoppholdsarealer, herunder overvannshåndtering og lekeplasser.
- redegjøres for forholdet mellom uteoppholdsareal og førsteetasje, og settes krav til utforming av overgangssonen (§ 7).
- avklares omfang av opparbeidet uteareal ved trinnvis utbygging.

Til reguleringsplanen skal det legges ved illustrasjonsplan og snitt som viser hvordan kravene i reguleringsplanen kan oppfylles.

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

- eksisterende vegetasjon som skal bevares, og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng, med skråningsutslag og støttemurer
- universell utforming
- gangveier
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn
- renovasjon og areal til varelevering, og tilgang til disse med relevant kjøretøy
- oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting, og tilstrekkelig areal for drift og fremkommelighet av veier vinterstid
- overvannshåndtering
- areal medregnet til oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal (felles og privat MUA)

1.4 Bo- og boligkvalitet

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til:

- eksisterende boligsammensetning i området, kulturminneverdier, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur og mobilitet.
- varierte boligtyper og boligstørrelser, herunder lokalisering av ensidige leiligheter.
- fellesarealer og muligheter for samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt.
- boenheter på bakkeplan og forholdet til uteoppholdsarealene.
- sosiale boformer.
- dagslyskrav.

Det skal settes krav i bestemmelser som sikrer godt bomiljø og god boligkvalitet (§§ 7, 8 og 9).

Dersom reguleringsplanen legger til rette for sosiale boformer, skal det settes krav i bestemmelsene om min. leilighetsstørrelse, størrelse på bofellesskapet (antall boenheter), antall kvadratmeter fellesareal per. boenhet, krav til romprogram som felles kjøkken, felles innendørs lekeareal, gjesterom, med flere, og krav til andre kvaliteter som fremmer felleskapet.

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

- gjøres registreringer av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og kulturmiljø. Eksisterende registreringer skal oppdateres.
- beskrives hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap.
- redegjøres for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området.

1.6 Næring

Det skal angis hvilke former for næringsvirksomhet som tillates, basert på ABC-prinsippene.

Definisjon av ABC-prinsippene: De mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

1.7 Handel

Det skal, der det tillates handelsvirksomhet over 500m^2:

- redegjøres for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus.
- redegjøres for tilgjengelighet, spesielt kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister.

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

1.8 Plan for midlertidighet

Til reguleringsplaner som omfatter større planområder i by/tettstedsnære strøk, skal det lages en plan for midlertidig opparbeidelse og som viser hvordan arealene etter riving av eksisterende bygninger kan brukes i påvente av videre utvikling.

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

- prioritering av gående, syklende og kollektivtransport, med særlig vekt på barn og eldre.
- løsning for varelevering, levering til pakkebokser og andre mobile tjenester.
- sykkelparkering.

Til reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal det:

- utarbeides trafikkprognose.
- vurderes kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss.
- redegjøres for konsekvenser og avbøtende tiltak.

For veianlegg som skal overtas av kommunen, skal det utarbeides veitekniske tegninger iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vei-og-trafikk/veinorm/vei-norm-2020.pdf

1.10 Renovasjon

Det skal redegjøres for hvordan renovasjonstjenesten er ivaretatt, herunder lokalisering og løsning. Sambruk av renovasjonsløsning og kjøreareal for å minimere arealbruk skal tilstrebes.

1.11 Teknisk infrastruktur

Det skal vises løsninger for og settes krav til nødvendig teknisk infrastruktur og redegjøres for gjennomføringen av denne.

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 12.4 Arealnøytralitet, skal det til reguleringsplanen utarbeides en plan for økologisk kompensasjon.

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

- utredes naturmangfold, herunder viktige naturtyper og arter, biologisk mangfold og økologiske funksjonsområder. Kunnskapsgrunnlaget skal være oppdatert, dekkende og basert på anerkjente metodikk.
- beskrives hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- sikres at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder ivaretas og ikke fragmenteres.

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/unnga-negative-virkninger-for-miljoet/

2.3 Matjord

Til reguleringsplan som omfatter dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan (§ 12.4).

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas etter matjordplanen.

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

- dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt etter § 17.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 8Byggegrunn, miljøforhold mv.) og TEK17 § 7-3 (Sikkerhet mot skred) med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- dokumenteres skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon.
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen.

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav til kvaliteten på tilførte masser herunder forurensningsgrad.
- redegjøres for risiko for spredning av fremmede arter.

2.6 Vassdrag

Til reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan påvirke/innvirke på vassdrag, skal det gjøres en registrering av kantvegetasjonssonen og lages en plan for hvordan kantsonen kan videreutvikles for å ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og friluftsliv.

Reguleringsplanen skal:

- sikre kantvegetasjonssonen og angi med bestemmelser hvordan dette skal gjøres.
- angi byggegrense mot vassdrag.
- avklare hvordan lukkede eller gjenfylte vassdrag kan gjenåpnes.

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og overvannsflom etter §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.8 gjennom å sette av tilstrekkelig areal til overvannshåndtering og flomveier.

https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/revidert-overvannsveileder-nordre-follo-06.07.2023.pdf skal følges både for private og kommunale anlegg

Det skal:

- utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/veileder-va-og-overvann-rammeplan-04.10.2024.pdf
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- valg av energiløsninger og byggematerialer.
- tiltak for å minimere energibruk og redusere effekttopper.
- produksjon av fornybar energi.
- tiltak for å minimere klimagassutslipp.

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

Det skal utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden i tråd med veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.
https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

Det skal redegjøres for mulig forurensing i grunnen og eventuelle tiltak, spesielt med tanke på forurensing av vannmiljø og vassdrag, se https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det stilles krav til overvåking og rapportering. Førtilstanden i berørte bekker og vassdrag skal dokumenteres før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Der det er krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad, skal det redegjøres for hvordan hensynene i miljøprogrammet ivaretas i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og forankret i tilknyttede planer for anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

Det skal gjøres en vurdering av tiltakets påvirkning på folkehelsen. Positive og negative helsemessige konsekvenser skal belyses og vurderes, og gis en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

Det skal dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta er planlagt på en slik måte at grunnleggende premisser for universell utforming er ivaretatt. Dette omfatter både orienterings- og bevegelsesmuligheter og mulighetene til å være aktiv, oppleve og delta i lek og sosialt samvær.

Det skal redegjøres for:

- hvordan tilgjengelighet og brukbarhet for alle har vært førende for sammenhengen med omkringliggende områder, spesielt koblingen til gangveier, kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt.
- hvordan tiltaket legger til rette for at innbyggerne våre kan bo trygt hjemme lengst mulig,

Det skal settes detaljerte og konkrete, relevante bestemmelser som sikrer gjennomføring av universell utforming.

3.3 Støy

Til reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, skal det:

- utarbeides støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- utarbeides støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16 kan oppfylles.
- vurderes samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning beregnes.

3.4 Luftkvalitet

I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (§ 12.2) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

3.5 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold, foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-132/289/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 25.08.2026 15:57

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		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.09.1993	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/1200	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	132/289, 132/289/0/1, 132/289/0/2, 132/289/0/3, 132/289/0/4, 132/289/0/5, 132/289/0/6, 132/289/0/7, 132/289/0/8, 132/289/0/9, 132/289/0/10, 132/289/0/11, 132/289/0/12, 132/289/0/13, 132/289/0/14, 132/289/0/15, 132/289/0/16, 132/289/0/17, 132/289/0/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	132/289, 132/289/0/1, 132/289/0/2, 132/289/0/3, 132/289/0/4, 132/289/0/5, 132/289/0/6, 132/289/0/7, 132/289/0/8, 132/289/0/9, 132/289/0/10, 132/289/0/11, 132/289/0/12, 132/289/0/13, 132/289/0/14, 132/289/0/15, 132/289/0/16, 132/289/0/17, 132/289/0/18

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MATHIESEN ANDERS F200497*****	Hjemmelshaver (H) 11/20	Hansteens gate 5A 0253 OSLO	Bosatt (B)
AMLIEN VERONICA F300798*****	Hjemmelshaver (H) 9/20	Heimstevikvegen 31 6475 MIDSUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandertunet 27	H0101	132/289/0/1	63	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-132/277	Grunneiendom	1/85
3207-132/283	Grunneiendom	1/85
3207-132/284	Grunneiendom	1/85

Adresse

Vegadresse: Sandertunet 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 Ski

Grunnkrets	505 Skorhaug	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12236360		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	20.09.1993

1: Bygning 12236360: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 20.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	758
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	758
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.03.1993	02.03.1993	
Igangsettingstillatelse	06.05.1993	10.05.1993	
Tatt i bruk	20.09.1993	21.09.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandertunet 27	H0101	132/289/0/1	63	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	6	379	0	379	0	0	0
H01	6	379	0	379	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 132/289

Bruksnavn	TUN D	Beregnet areal	4697.8
Etablert dato	19.04.1993	Historisk oppgitt areal	4700,4
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	6621666.71	603880.4	0	Ja	4697.8	

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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sandertunet 27, 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 under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

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
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 698 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 299 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 146 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	944 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	168 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=168)
Navn	SANDER ØSTRE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2123/168_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 698 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** III

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	168DE (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=168DE)
Navn	TUN D OG E
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.07.1992

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

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.**	132	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sandertunet 27, 1400 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
33029463	626	22.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	112	22.10.2025
53967369	19	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	112	-

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.

SKI KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 10
1401 SKI

FERDIGATTEST

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

ANSVARSHAVENDE	BYGGHERRE
Terje Sorteberg Smørbukkvn. 10 1374 BORGEN	Ski Bygg Centrum Eiendom A/S

ARKIVKOPI
Reg.nr. 418

BYGGESTED	G.NR.	B.NR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.
Sandertunet 15-37	132	289		

TYPE ARBEID	TYPE BYGG
Nybygg	12 rekkehusleiligheter

SØKNADSDATO	VEDTAK DATO		SAKSNR.
28.09.92	02.03.93	BYGNINGSRÅDET ADMINISTRATIVT	

BYGNIGSNR.	VANNMÅLERNR.
12236368-12236379	

Ved besiktigelse av arbeidet i samsvar med pbl. § 99 er det ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

1. Det forutsettes at trepanel har tilstrekkelig avstand til terreng.
2. Montering av ildsteder må på forhånd meldes til feiervesenet.

DATO / UNDERSKRIFT

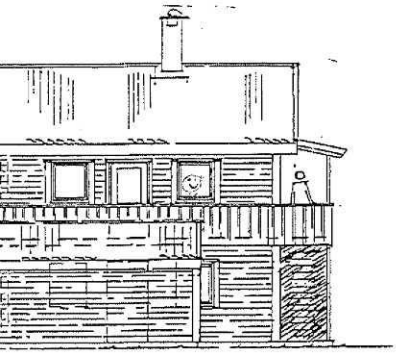
SKI BYGNINGSVESEN 29.01.96

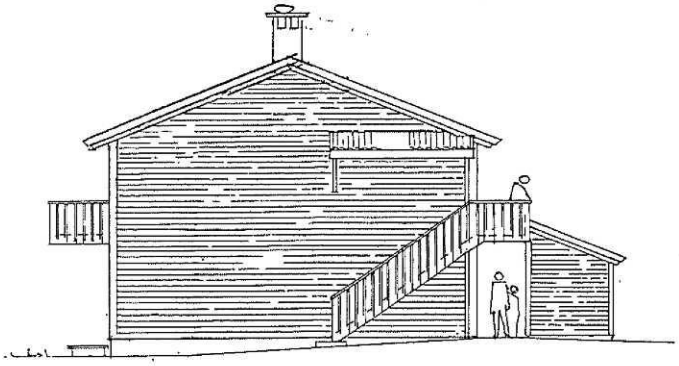
Tore P. Stensrud
bygn.sjef

Geir-W Langård
avd.ing.

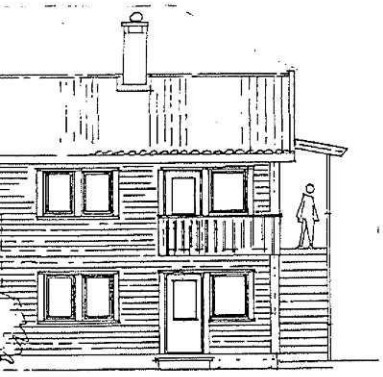
KOPI

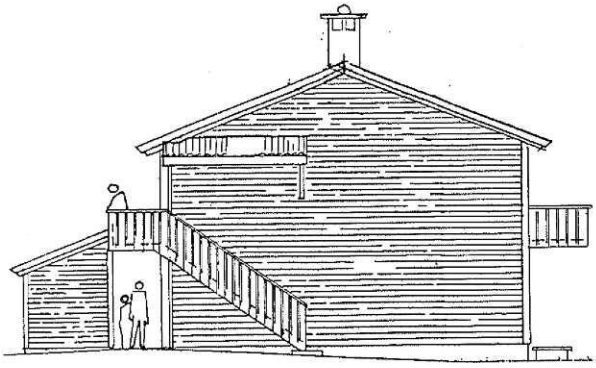
Selmer AS v/Oddmund Holm, St. Olavsgt. 25, 0166 Oslo





FASADE MOT ØST



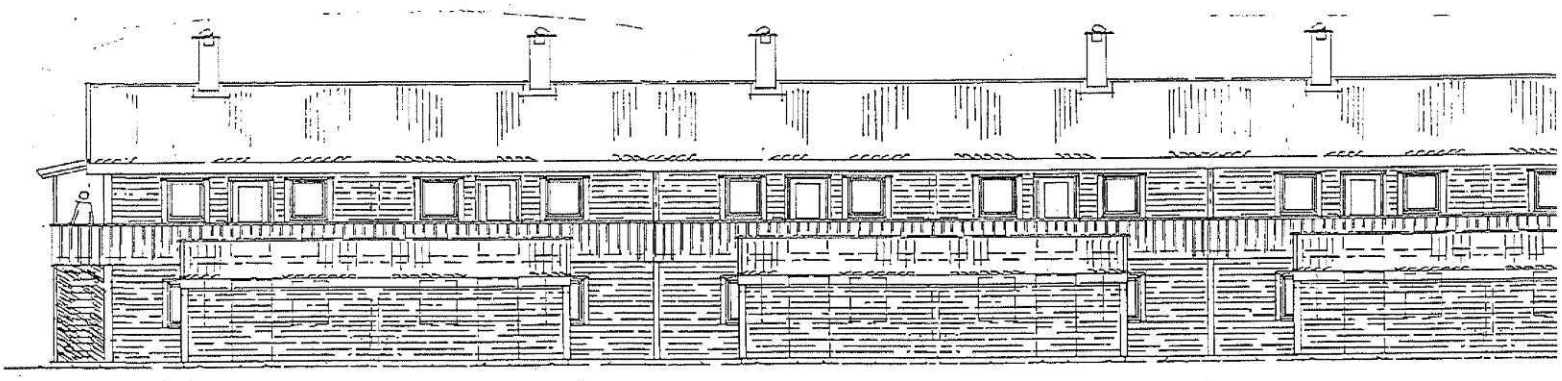


FASADE MOT VEST

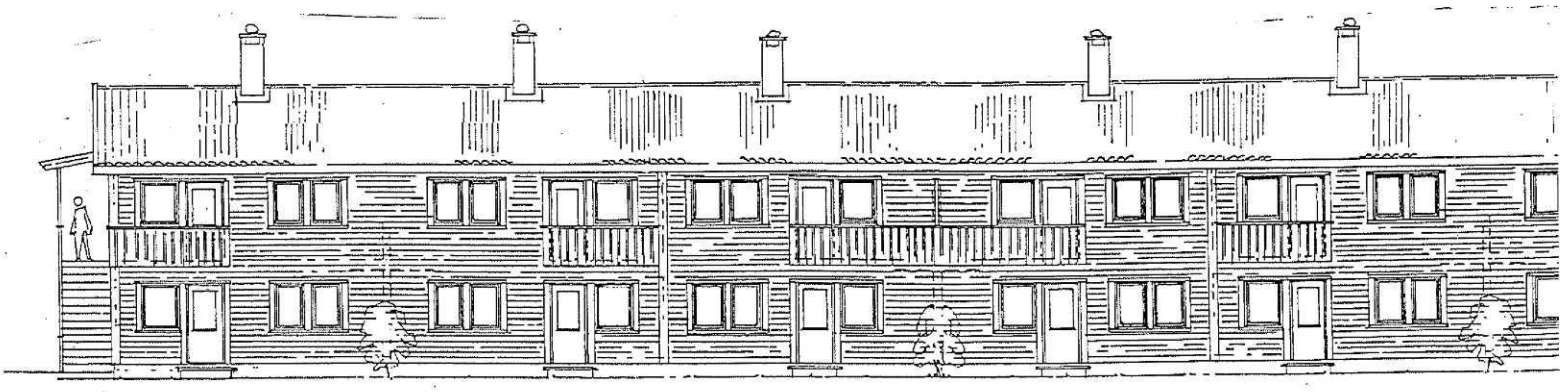
SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.02.93 Reg.nr.
Arkivnr. B 132/274
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

KORR
28.9.92 HUSBREDDE
7.1.93 ALLE 3-ROMS

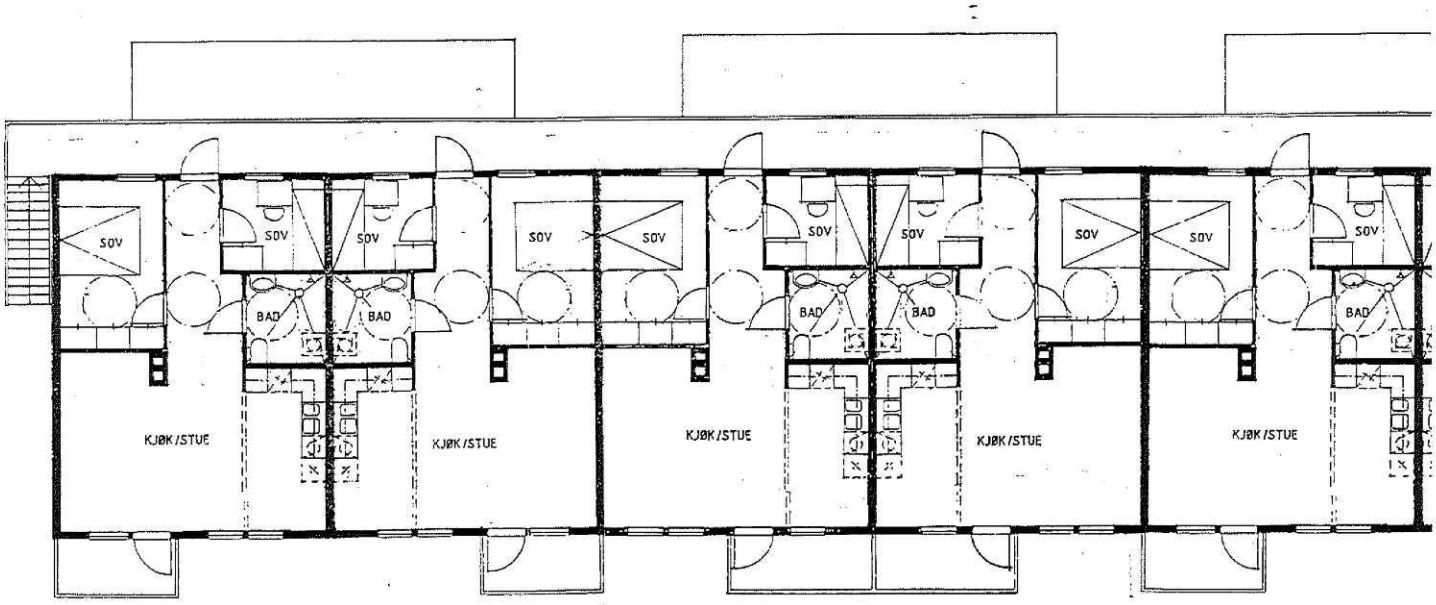
SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 06
FASADER HUS 1	MÅL: 1:100
SIV.ARK.MNAL PER HERMANN KRØGER SIV.ARK.MNAL TOVE NICOLAISEN INT.ARK.NIL. NINA FRØSTRUP	DATO: 13.12.91



DE MOT NORD



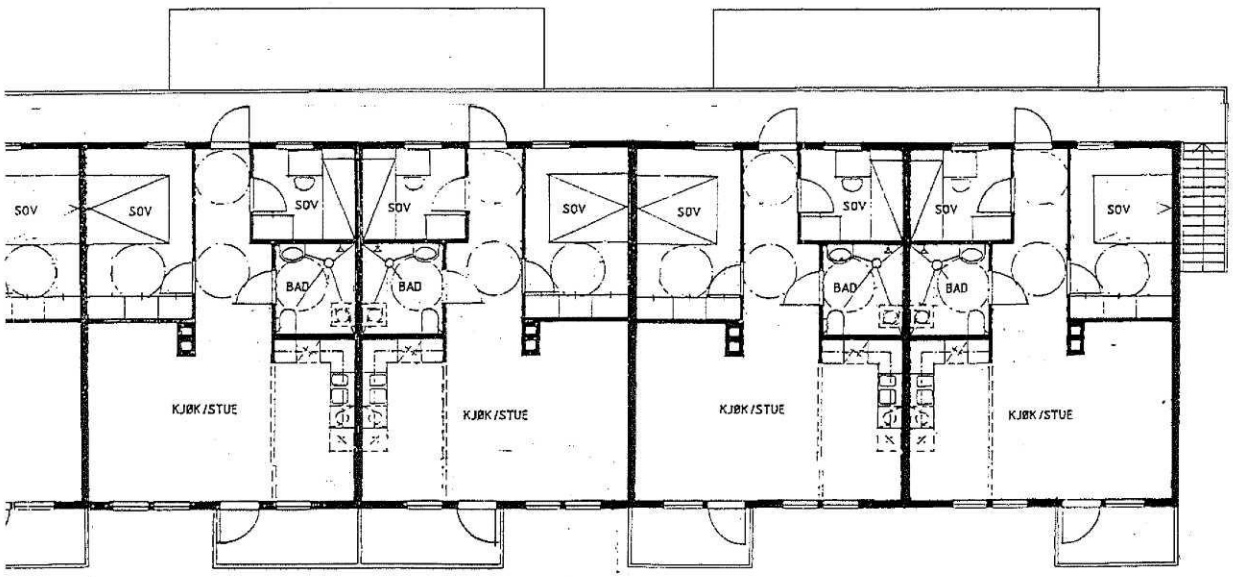
DE MOT SYD



3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS

3 ROMS HAR BRA 65.1 M2
EKSKL. UTEBOD

ALLE MÅL ER ROMMÅL

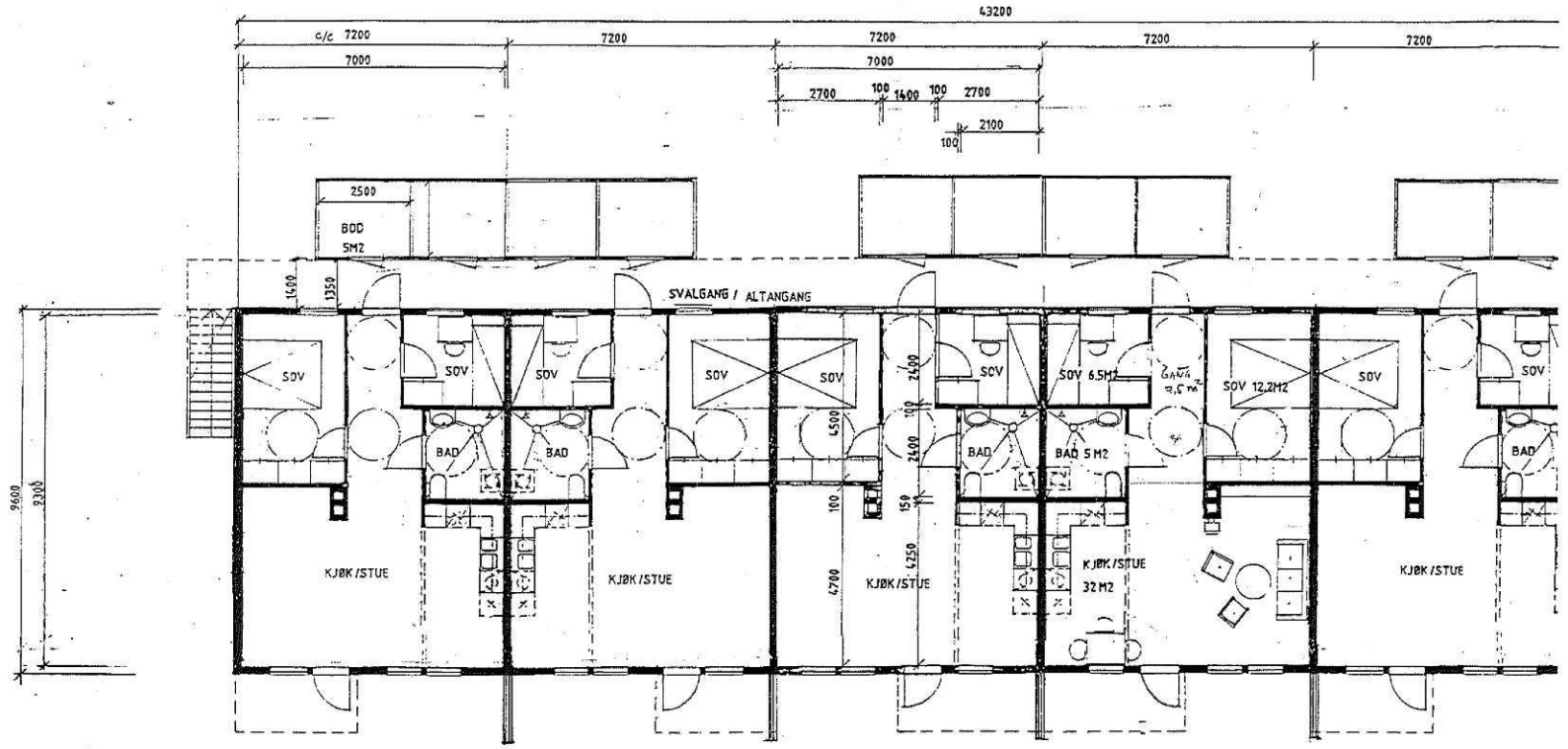


SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr. B132/274
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

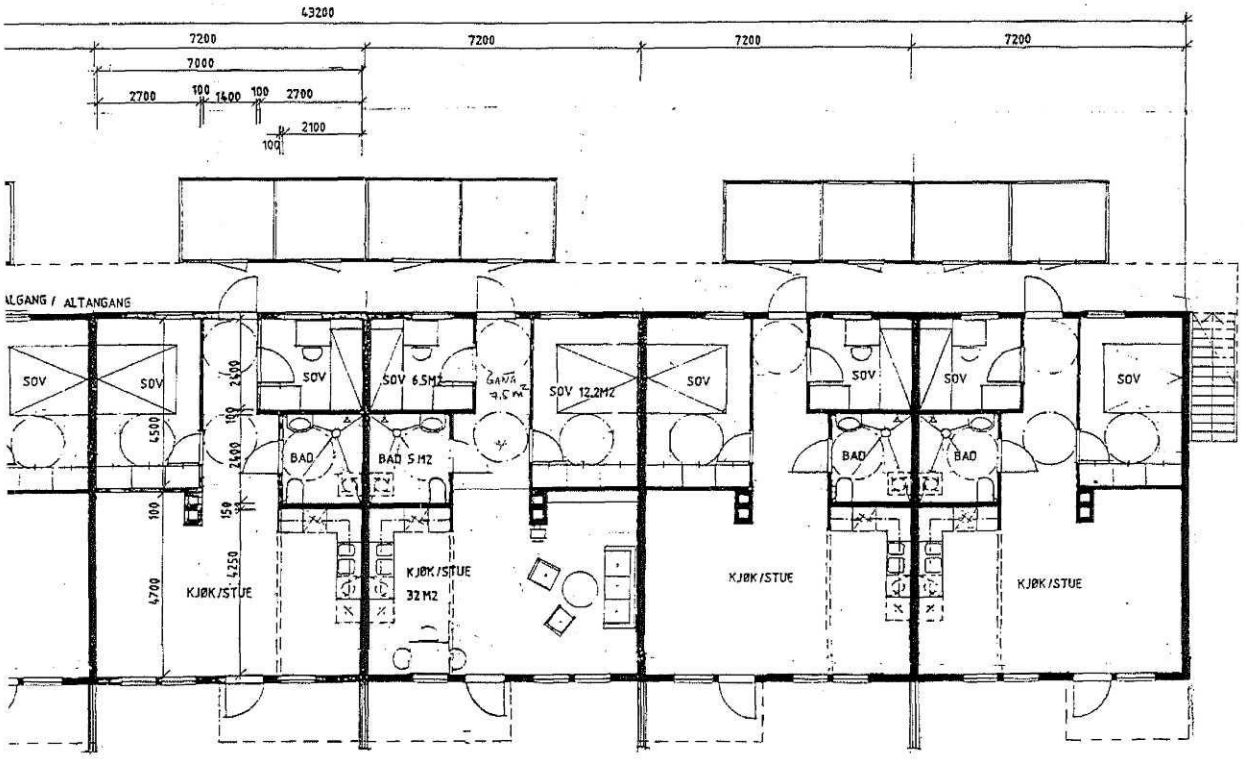
KORRIGERT:
20.8.92 PLANER
28.9.92 PLANER
6.1.93 PLANER
29.1.93 INVENTAR

3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 04
PLAN 2. ETG. HUS 1.	MÅL: 1:100
SIV. ARK. MNAL PER HERMANN KRØGER SIV ARK MNAL TOVE NICOLAISEN	DATO:



3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS



3 ROMS HAR BRA 65.1 M2
EKSKL. UTEBOD

ALLE MÅL ER ROMMÅL

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr. B 132/174
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

KORR
20.8.92 PLANER
28.9.92 PLANER
6.1.93 PLANER
29.1.93 INVENTAR

3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 03
PLAN 1. ETG. HUS 1	MÅL: 1:100
SIV.ARK.MNAL PER HERMANN KRØGER SIV.ARK.MNAL TOVE NICOLAISEN INT.ARK.NIL NINA FRØSTRUP	DATO: 13.12.91

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:
Sandertunet 27, 1400 Ski
Gnr. 132, Bnr. 289, Snr. 1, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309260157

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@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.
