PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

VILBERG VEIEN 6B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Byggetegninger

Servitutter

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251054

Selger 1 navn
Sindre Flikkerud Magnussen

Gateadresse
Vilbergveien 6B

Poststed	Postnr
SKI	1423

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid

Polise/avtalenr.: 3612513

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe slitt fug mellom fliser i dusjsone.

Document reference: 309251054

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av bad 2016. Nytt servant underskap og servant 2023. Selvmontert nytt speilskap 2025. Ny lampe til speilskap montert av godkjent elektriker 2025.
Arbeid utført av	Ski rørleggerbedrift AS

Filer

TILBUD_41.pdf Vilbergveien 6 Ski - Finn Mathisen.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert badet med ny tettesjikt, membran, sluk. Nye fliser, dusj, toalett, vask, baderomsinnredning.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Meldt inn til styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennom sameiet ble det utført strømping av rør.
Arbeid utført av	X

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fliser på flere balkonger i blokka trenger oppgradering. Det er ikke tett, som fører til avskalling av maling i undersiden av balkong.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Blokka er fra 1968 og det må påregnes at naturlige forskyvninger har ført til ujevne gulv, tak og vegger over tid. Ettersom leiligheten er nysparklet, må det påregnes at det kan oppstå sprekker i sparkelen. Det er en sprekk i ytterste glasset på baderomsvindu. Vi har ikke merket noen nedsatt funksjon på vinduet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppdaget i 2024. Permanente tiltak er utført av Anticimex gjennom sameiets forsikring. Det er ikke vært observert skjeggkre i leiligheten etter utførte tiltak.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny/ytterligere kurs til kjøkken, nye ledninger til soverom, kjøkken, stue, gang. Nye stikkontakter, lysbrytere, komfyrvakt, lamper på alle rom. Ny ventilator på kjøkken med kullfilter.
Arbeid utført av	Datelco AS

Document reference: 309251054

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av leilighetens sikringsskap og kurser juli 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vurderes tiltak for sikring av balkonger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er innhentet tilbud på elbillading, og sameiet planlegger å fremskaffe elbillader til de som er interessert. Ny markiseduk på balkong 2025.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251054

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre i andre leiligheter. Det er utført tiltak av Anticimex i 2024 i alle leiligheter og fellesareal.

Dokumenter

faktura_7273_14020_sindre_magnusen_8265 (2).pdf

faktura_7275_14020_sindremagnusen_3258 (2).pdf

Document reference: 309251054

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251054

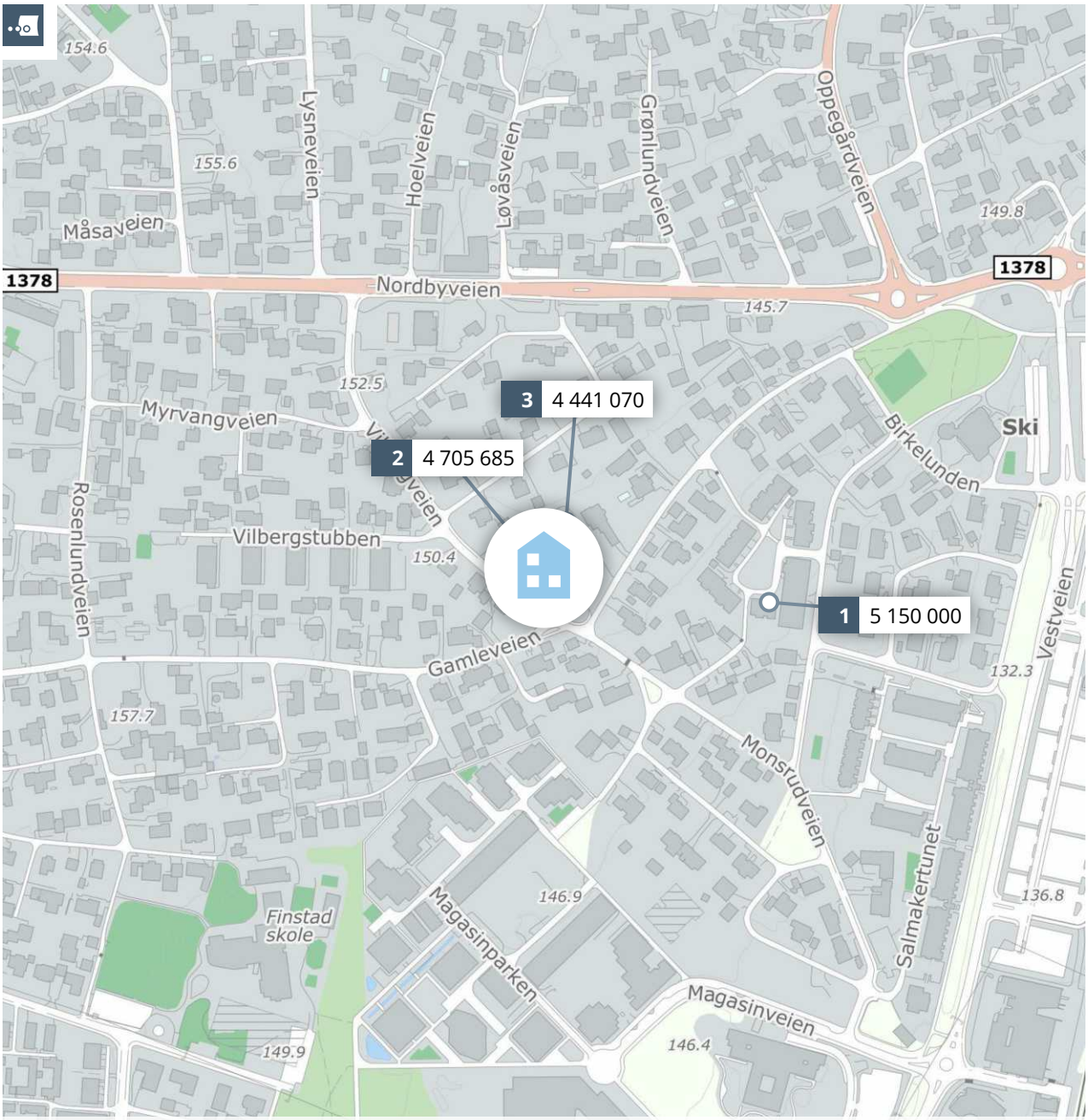
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Flikkerud Magnussen	9bcfc19ff74ee8bab70a03bd217c44384ed9fb6e	07.08.2025 13:11:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251054

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



Meglers verdivurdering

VILBERGVEIEN 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vilbergveien 6 B, 1423 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 136 BNR 21 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Rosenlundvegen

Verdivurdert til

4 490 000

113 025	4 603 025	62 162
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	11 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	5 530
Formue	30 122
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løytnantstien 2 81 m²	1999	1. etg	3 sov	04.04.2025	5 190 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**63 580**
2	Vilbergveien 6 C 74 m²	1968	2. etg	3 sov	10.03.2025	4 590 000	**4 590 000**	115 685	4 705 685	**63 590**
3	Gamleveien 15 C 74 m²	1968	2. etg	3 sov	08.01.2025	4 190 000	**4 300 000**	141 070	4 441 070	**60 014**

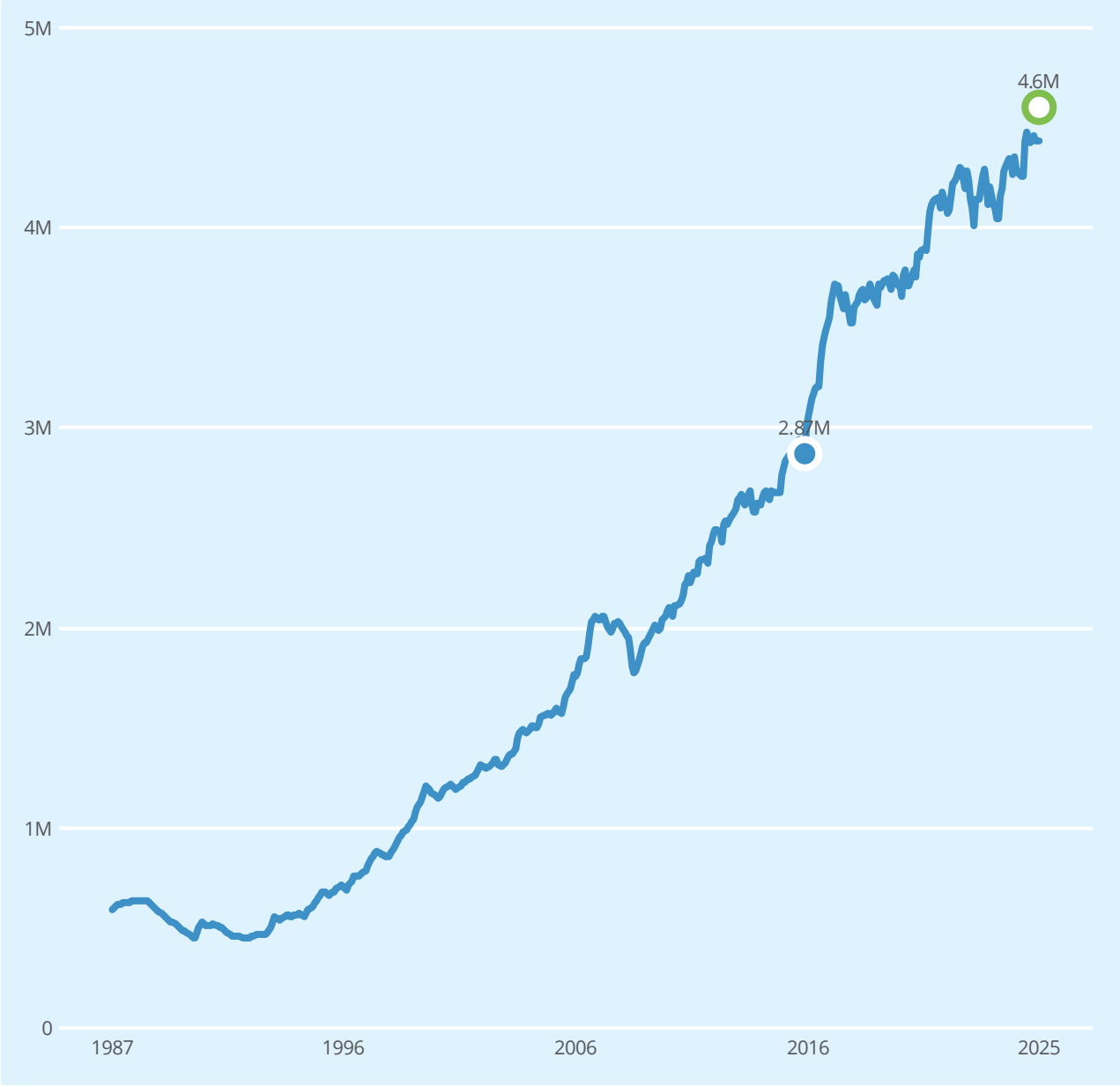
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.2015	14.12.2015	11.01.2016	2 250 000	2 770 000	100 936	2 870 936	1
08.04.1988		08.04.1988	-	800 000	-	800 000	2

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

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

Leiligheter til salgs i 1423 SKI nå

30
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 121 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Leiligheter solgt i 1423 SKI siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

4.8M
4 698 000 Prisantydning i snitt
4 646 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 013 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
66 396 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
62 162 Vilbergveien 6 B Totalpris 4 600 000

Tilstandsrapport

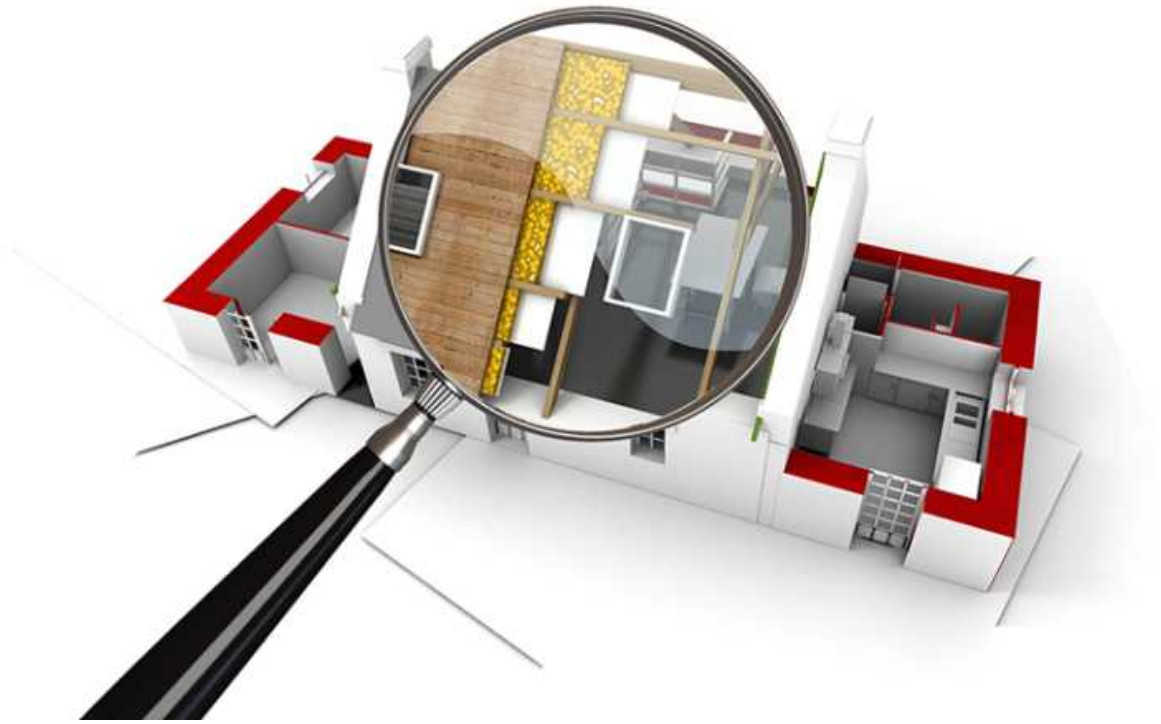
Boligbygg med flere boenheter

Vilbergveien 6 B, 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 21, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1717 **Referansenummer:** YR1312

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Lavblokk oppført i 3 etasjer. Betongsåle fundamentert til antatt faste masser. Grunnmur og bærekonstruksjon i betong. Yttervegger isolert og utvendig kledd med fasadeplater og steinplater. Yttertak tekket med papp el. lignende.
Bod i kjeller på 10,5 kvm.

OPPVARMING
Vannbåren oppvarming av boligen via radiatorer. Varmekabler på bad.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen har blitt pusset opp/oppgradert i senere år, og holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

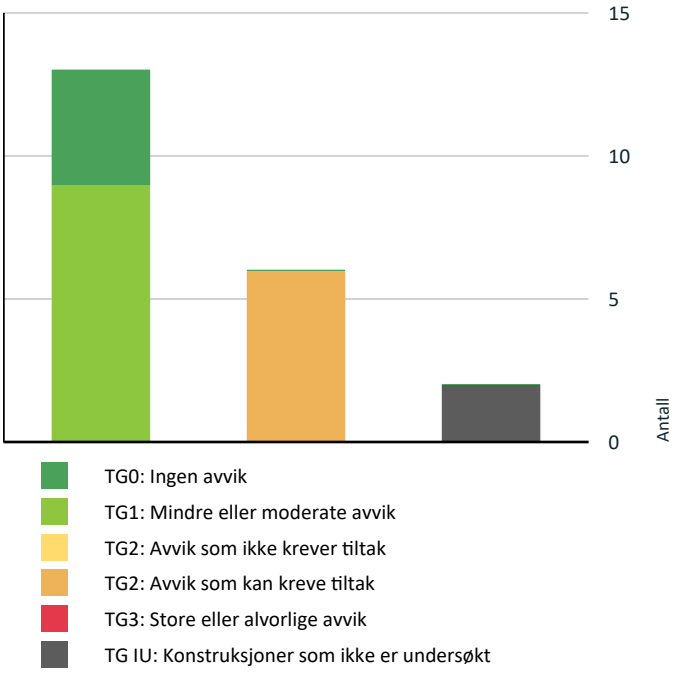
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

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



Vinduer har noe slitasje utvendig

TG 0 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene (glassene er eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget balkong på 6,9 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og fasadeplater. Dekke er belagt med fliser. El solmarkise.

Tilstandsrapport

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

Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav men anbefales på grunn av sikkerhet.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Nyere overflater i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen nyere malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på 2 av soverommene.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert av blant annet FVT Mur AS og Ski Rørleggerbedrift AS i 2016. Dokumentasjen: tilbud fra FVT Mur AS. Prisoverslag, fakturaer og fdv dokumentasjon fra Ski Rørleggerbedrift AS.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Mindre skade oppe over dør, ingen praktisk betydning

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 30 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

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

Det ble registrert noe hullyd/"bom" på gulv.
Generelt fra Norsk Byggkeramikkforening: Opptrer hullyd over større arealer kan det tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd. Dette kan opptre i det svakeste sjiktet mellom flis og lim, lim og membran, membran og sparkelmasse eller sparkelmasse på betong. Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Fliser kan løsne helt og stå litt opp fra underlaget. Kombinasjon med mangelfull limdekning kan også være en medvirkende årsak. I slike tilfeller innfrir ikke flaten funksjonskravene.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.
Smøremembran Ardulan 8+9 på gulv og vegg jf tilbud fra FVT Mur AS.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Innredningen ble montert av Montera opplyser eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vannrør er fra da badet ble renovert i 2016.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og av plast.

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

Borettslaget har foretatt rørfornying av støpejerns rørene fra byggeår opplyser eier.

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Utenom bad har boligen naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming av boligen via radiatorer. Varmekabler på bad.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det meste av anlegget inne i leiligheten er av nyere dato.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

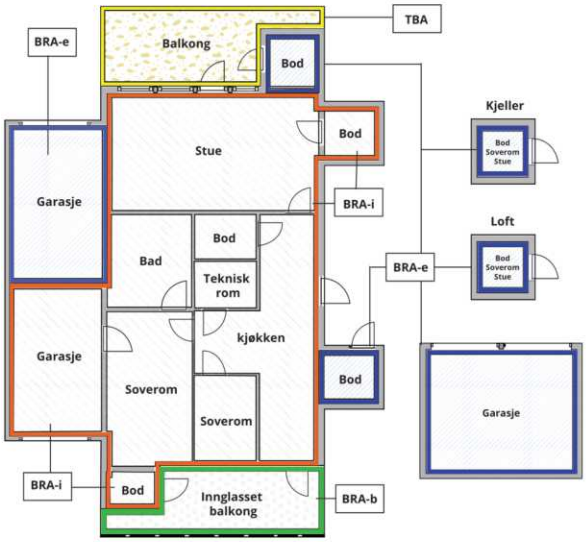
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	74			74	7
Kjeller		11		11	
SUM	**74**	**11**			**7**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, 3 Soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	74	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Sindre Flikkerud Magnussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	21		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vilbergveien 6 B

Hjemmelshaver
Magnussen Sindre Flikkerud

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 770 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

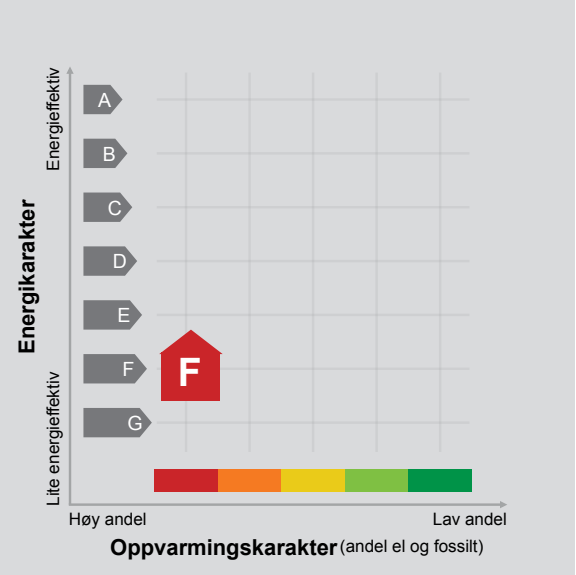
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YR1312

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vilbergveien 6B
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148875138
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148596
Dato	28.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 2 400 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fjell, berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 26: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 27: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLEROPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr. 136 Bnr. 21 Snr. 3 i Nordre Follo kommune
Adresse: Vilbergveien 6B, 1423 Ski

Styreleder i sameiet
Navn: Anne Caspersen
Adresse: Vilbergveien 6A, SKI
Telefon: 907 78 643
E-post: ac@help.no

Sameiets eiendommer og org.nummer
Org.nummer: 987 006 528 - Boligsameiet Vilbergveien 6
Eiendommer: Vilbergveien 6A, 6B og 6C
Tomten er eiet
Info om ferdigattest må innhentes fra styrets leder

Felleskostnader / gjeld / formue
Felleskostnader kr/mnd: kr. 4.400 + renter og avdrag. Pr. dags dato utgjør dette totalt kr. 5.530 som forfaller den 20. hver måned.

Felleskostnader inkluderer
Drift av sameiet, fellesstrøm, vedlikehold av felles eiendom, kabel-TV, bredbånd, forsikring bygningsmasse.

Fordeling av felleskostnader pr. dags dato:
Renteutgifter kr. 712 (justeres og avregnes en gang i året)
Avdrag kr. 418 (justeres og avregnes en gang i året)
Driftsutgifter kr. 4.400

Det forventes ikke økning i felleskostnader i løpet av 2025.

Renter/avdrag vil variere ut fra nivået på rentekostnadene.

Utestående krav pr. 1.7.2025
Det er ikke utestående krav pr. 1.7.2025

Andel felles gjeld
Kr. 113.025 pr. 1.7.2025

Seksjonens poster til skattemeldingen 2024
Andel inntekter: 712
Andel kostnader: 8.426
Ande formue: 30.122
Andel gjeld: 116.388

Långiver / lånenr.
DNB – lånenr. 1213.64.02690
Lånets totale saldo
Kr. 1.477.454 pr. 1.7.2025
Lånetype: Annuitetslån
Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats pr: 7,15%
Dato siste termin: År 2038

Forretningsfører/regnskapsfører

Navn:	Spjudvik Regnskap AS Marit Raknerud Spjudvik
Adresse:	Anolittveien 4, 1400 SKI
Telefon:	995 99 135
E-post:	marit@mrspjudvik.no

Forsikring for sameiet
Sameiet er forsikret i IF – Polisenummer SP567843.12.1. Avtalen heter boligblokk super. I tillegg har sameiet ansvarsforsikring for styreansvar og advokatforsikring.

Foreligger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen
Nei

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, se vedtektenes punkt 2.5.

Parkering
Det følger en parkeringsplass med til hver seksjon.
Det er ikke mulig med el-billading i sameiet

Fremleie
Det er tillatt med fremleie

Andre opplysninger
Sameiet har ikke mottatt nabovarsel så vidt vi vet. Ta kontakt med styrets leder for mer info.

Det jobbes med utbedring/renovering av balkonger, men det er usikkert når arbeid rundt dette vil starte opp.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr. 3.200 + MVA = KR. 4.000
Innhenting av opplysninger	Kr. 0
Evt. andre gebyrer	Kr. 0
Kontonummer for gebyrer:	1503.50.20702

Dato og sted:

Ski, 30.7.2025

Marit Spjudvik
Spjudvik Regnskap AS

Årsregnskap 2024
Boligsameiet Vilbergveien 6

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 006 528

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAM EIET VILBERGVEIEN 6

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	836 700	832 800
Sum driftsinntekter		**836 700**	**832 800**
Lønnskostnad	2	41 076	28 525
Annen driftskostnad	3	922 330	703 963
Sum driftskostnader		**963 406**	**732 488**
Driftsresultat		**-126 706**	**100 312**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		12 823	7 535
Annen rentekostnad	4	2	1 901
Resultat av finansposter		**12 820**	**5 634**
Årsresultat	**5**	**-113 886**	**105 946**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-113 886	105 946
Sum overføringer		**-113 886**	**105 946**

BALANSE

BOLIGSAMEIET VILBERGVEIEN 6

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		63 691	58 895
Sum fordringer		**63 691**	**58 895**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		478 503	594 419
Sum omløpsmidler		**542 194**	**653 314**
Sum eiendeler		**542 194**	**653 314**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		521 439	635 324
Sum opptjent egenkapital		**521 439**	**635 324**
Sum egenkapital	**5, 6**	**521 439**	**635 324**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 100	8 743
Annen kortsiktig gjeld		9 158	9 247
Sum kortsiktig gjeld		**17 258**	**17 989**
Sum gjeld		**17 258**	**17 989**
Sum egenkapital og gjeld		**538 697**	**653 314**

Ski, 25.02.2025
Styret i Boligsameiet Vilbergveien 6

Anne Caspersen	Arne Leif Clarholm	Jo Espen Bergseth
styreleder	styremedlem	styremedlem

Boligsameiet Vilbergveien 6

NOTER PR. 31.12.2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 - Driftsinntekter

Sum driftsinntekter for 2024 er på kr. 836.700. Dette består av fakturerte felleskostnader til sameierne for 2024 på totalt kr. 832.800, samt utleie av bod på totalt kr. 3.900.

Note 2 - Lønn, antall ansatte, godtgjørelser

	2024	2023
Styrehonorar	36 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	3 525
Lønnskostnader	**41 076**	**28 525**

Sameiet har ikke hatt fast ansatte i 2024.

Note 3 - Annen driftskostnad

Annen driftskostnad er på totalt kr. 922.330 i 2024. Spesifikasjon av kostnaden er som følger:

	2024	**2023**
Administrasjon/div kostnader	24 011	13 845
Vedlikehold	158 622	11 775
Strøm	184 630	215 714
Vaktmestertjenester og renhold	100 000	100 000
Offentlige avgifter	184 177	110 718
Forsikring	106 449	96 991
Kabel-TV	115 558	103 173
Snøbrøyting	3 826	8 743
Honorar regnskapsfører	45 057	43 004
Sum driftskostnader	**922 330**	**703 963**

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Total fellesgjeld i sameiet er pr. 31.12.2024 på kr. 1.512.218. Renten på lånet er for tiden på 7,15%. Lånet skal nedbetales over 20 år, hvilket betyr at det gjenstår i overkant av 13 år av nedbetalingstiden. Gjeld og tilhørende rentekostnad er bokført med netto kr. 0 i sameiets regnskap, men innrapportert til skattemyndighetene på den enkelte sameier.

Note 5 - Egenkapital i Sameiet

	Annen egenkapital
1.1.2024	635 324
Årets resultat	-113 885
31.12.2024	**521 439**

Note 6 - Fortsatt drift

Styret anser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede pr. 31.12.2024.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BOLIGSAMEIET VILBERGVEIEN 6

		2024	2023
Annen driftsinntekt			
3100	Innbetalte felleskostnader	-832 800	-832 800
3600	Utleie bod	-3 900	0
		-836 700	**-832 800**
Lønnskostnad			
5000	Styrehonorar	36 000	25 000
5400	Arbeidsgiveravgift	5 076	3 525
		41 076	**28 525**
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	184 177	110 718
6345	Varme	184 630	215 714
6365	Kabel TV	115 558	103 173
6390	Annen kostnad lokaler	158 622	11 776
6391	Vaktmester	100 000	100 000
6393	Snømåking	3 826	8 743
6500	Andre kostnader	19 969	10 121
6705	Regnskapshonorar	45 057	43 004
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7500	Forsikringspremie	106 449	96 991
7770	Bank og kortgebyrer	1 798	1 735
7790	Annen kostnad m/fradrag	114	0
		922 330	**703 963**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-12 823	-7 535
		-12 823	**-7 535**
Annen rentekostnad			
8150	Annen rentekostnad	110 149	98 276
8153	Motkonto rentekostnader - innbetalte ren	-110 149	-96 376
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	2	0
		2	**1 901**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Overføringer annen egenkapital	-113 886	0
8962	Avsatt til annen innskutt egenkapital	0	105 946
		-113 886	**105 946**

BALANSE - SPESIFIKASJON

BOLIGSAM EIET VILBERGVEIEN 6

		2024	2023
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	5 030	1 998
1509	Forskuddsbetalt kostnader	58 661	56 897
		63 691	**58 895**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bankinnskudd	215 769	186 884
1930	DnB Sparekonto 1602.56.13302	262 734	407 535
		478 503	**594 419**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-521 439	-635 324
		-521 439	**-635 324**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2221	Motkonto lån	1 512 218	1 577 893
2222	Lån DNB 1213.64.02690	-1 512 218	-1 577 893
		0	**0**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-8 100	-8 743
		-8 100	**-8 743**
Annen kortsiktig gjeld			
2950	Påløpt rente	-9 158	-9 247
		-9 158	**-9 247**

Referat fra årsmøte i Boligsameiet Vilbergveien 6
Dato: tirsdag 27. mai 2025
Klokken: 18:00
Sted: Fellesrom i kjeller, oppgang C

1. Godkjennelse av innkallingen og saksliste. Godkjent.

2. Valg av møteleder, referent og to møtedeltakere til signering av protokoll.
- Møteleder: Marit Spjudvik fra Spjudvik Regnskap.
- Referent: Anne Caspersen
- Signering av protokoll: Jo Espen Bergseth, oppg. C og Stein Røberg oppg. A.

3. Årsrapport fra styret for 2024. Godkjent.

4. Årsregnskap 2024. Godkjent. Styret ønsker å følge opp kommunale utgifter spesielt. Undersøkes videre av Arne Clarholm, Stein Røberg og Spjudvik Regnskap.
- Arne Clarholm avstår fra å motta styrehonorar for 2024 for å gi sitt bidrag til fellesskapet.

5. Budsjett 2025. Godkjent.
   Budsjettet ble godkjent og felleskostnadene vil øke med kroner 500 fra 1. juli 2025. I tillegg må alle eiere betale inn ett engangsbeløp på kroner 3.000. Beløpet kan deles opp ved å betale 2 x 1500. Alle får tilsendt fakturaer fra Spjudvik Regnskap.
   - Som det vises til i budsjettet har det vært en del økning i kostnader som bl.a kommunale avgifter (søppel, vann og kloakk), strøm og Telenor. I tillegg vet vi at det vil komme større vedlikeholdsbehov som balkonger og skifte av tak.

6. Valg; styremedlem for 2 år.
- Sindre Magnussen fra oppg. B ble foreslått og valgt inn som styremedlem for 2 år.

Styremøte avsluttet klokken 18.40, etterfulgt av beboermøte.

Ski, 5/6-25

Jo Espen Bergseth

Stein Røberg

Referat fra beboermøte.

Disse sakene ble drøftet på beboermøte:

- Elbillader. Strømkapasiteten i sameiet per i dag, er ikke sterkt nok for å kunne levere nok strøm til elbillading. Det er flere elementer ved å opprette lademuligheter som må undersøkes. Det er blant annet kostnader, kapasitet og egnet plass. Det vil komme mer informasjon om dette etter hvert.
- T-WE fra Telenor: styret vil se på løsninger/alternativer for tv og nettleveranser.
- Balkonger: status er at det jobbes med og at dette vil ta tid. Det må undersøkes årsak og kartlegges for kostnader.
- Etter at luftekanalene ble renset tidligere i år, ble det også avdekket at en del kjøkkenvifter er montert feil og dermed kom man ikke til og fikk renset alle kanaler. De dette gjelder vil få direkte beskjed fra styret med informasjon om hva som må gjøres.

Husordensregler for Boligsameiet Vilbergveien 6

I medhold av lov om Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, § 28 ”Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.”

Vedtatt av årsmøte 23. mars 2020 (avløser ordensregler av 18.06.2012).

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til punkt 1.4.

3.2 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkongene. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene og veggen under stuevindu. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på balkongene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.5 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.6 Montering av markiser/levegger på balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier ved brann, er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres på anvist plass.

5.5 Sykler skal parkeres i sykkelstativer ved inngangspartiene. Vinterparkering for sykler i kjeller. Det er satt av arealer i enkelte fellesrom til sykkelparkering og oppbevaring av bildekk. Oppbevaring av andre gjenstander tillates ikke.

5.6 Den enkelte beboer plikter å ha standardtype skilt og skrifttype på postkasse og ringetablå. Styret organiserer bestilling og beboer faktureres.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.

5.8 Det er forbudt å røyke innendørs i fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og snus fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i fellesområder og bod. Gassflasker til grill må oppbevares på balkong.

5.10 Ballspill som fotball, håndball, tennis, basket, slåball m.v er ikke tillatt mot fasader og på gressplen.

6. Avfallskontainere

6.1 Avfallskontainere skal brukes til to forskjellige fraksjoner; 1.restavfall/plast og 2.papp/papir. Papp må deles opp tilstrekkelig for å få mindre volum.

6.2 Alt annet enn restavfall og papp skal leveres på gjenvinningsstasjoner/returpunkt/miljøbil.

7. Fasader

7.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets tillatelse.

7.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser etter fargevalg godkjent av styret.

8. Veier og parkering

8.1 Parkering på veien foran inngangspartiene er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Veien foran inngangspartiene skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

8.2 Gjesteparkeringsplasser skal ikke brukes av beboere i sameiet.

8.3 Vask av bil er ikke tillatt foran inngangspartiene.

8.4 Større reparasjoner av kjøretøy tillates ikke på parkeringsområdene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko.

9. Dyrehold

9.1 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

10. Forsikringer og skader

10.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

10.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes Styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.

10.3 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

11. Sikkerhet

11.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov, og med avtalte rettigheter.

11.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokken.

11.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

11.4 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene skal være låst til enhver tid.

12. Eierskifte og utleie

12.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre jfr punkt 2.3 i vedtektene.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET VILBERGVEIEN 6

Vedtatt i sameiermøte
24. mars 2022 (avløser vedtekter av 23. mars 2020)
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Vilbergveien 6, og har gårdsnummer 136 og bruksnummer 21 i Nordre Follo kommune, organisasjonsnummer 987 006 528.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. april 1976.
Sameiet består av 18 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dette gjelder blant annet parkering og bod. For hver seksjon er det beregnet en parkeringsplass og en bod i kjeller.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder og baderom
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet

punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTE

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett

til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
c) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
d) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer som skal bestå av en leder og to styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. REGNSKAP

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Utskriftsdato: 25.07.2025

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.**	136	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Vilbergveien 6B, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 199 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	149 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 325 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	2 199 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	79 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=79)
Navn	M7, SYD FOR NORDBYVEGEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2052/79_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 191 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 219 m^2 **Formål** Frisiktsone

Id	147 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=147)
Navn	FINSTAD SKOLE OG OMKRINGLIGGENDE BOLIGOMRÅDE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.02.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2100/147_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)

Navn	Holtekvartalet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202104 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202104)
Navn	Villenga
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 3	Beregnet areal	0
Etablert dato	05.04.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	88/1584	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	136/21, 136/21/0/1, 136/21/0/2, 136/21/0/3, 136/21/0/4, 136/21/0/5, 136/21/0/6, 136/21/0/7, 136/21/0/8, 136/21/0/9, 136/21/0/10, 136/21/0/11, 136/21/0/12, 136/21/0/13, 136/21/0/14, 136/21/0/15, 136/21/0/16, 136/21/0/17, 136/21/0/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	136/21, 136/21/0/1, 136/21/0/2, 136/21/0/3, 136/21/0/4, 136/21/0/5, 136/21/0/6, 136/21/0/7, 136/21/0/8, 136/21/0/9, 136/21/0/10, 136/21/0/11, 136/21/0/12, 136/21/0/13, 136/21/0/14, 136/21/0/15, 136/21/0/16, 136/21/0/17, 136/21/0/18
Seksjonering Seksjonering	05.04.1976			136/21, 136/21/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MAGNUSSEN SINDRE F F261093*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vilbergveien 6B 1423 1423 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vilbergveien 6B	H0101	136/21/0/3	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Vilbergveien 6 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	407 Rosenlundvegen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	1 Hebekk	Skolekrets	10 Finstad

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148875138		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148875138: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vilbergveien 6B	H0101	136/21/0/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 136/21

Bruksnavn	VILBERG	Beregnet areal	2199
Etablert dato	06.08.1914	Historisk oppgitt areal	2200
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.08	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	6621458.77	602666.01	0	Ja	2199	

Utskriftsdato: 25.07.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Vilbergveien 6B, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**11 072,00 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**
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
					Sum	**10 844,20 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Utskriftsdato: 25.07.2025

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.**	136	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Vilbergveien 6B, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 22/4 1976

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vilbergvn. 6 og Gamlevn. 15	J.nr.318/66	136/21-22		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
Nybygg	Boligblokker			

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Brekke og Dahl	Løkkåsvn., Ski	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tømmerm. Aug. W. Dahl	Løkkåsvn., 1400 Ski	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murm. C. A. Brekke	" "	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ferdigattesten gis under forutsetning av at takstigene forsterkes innen 15.mai 1976.

1400 SKI den 1.4-1976

Arve Skovdahl
avd.ing.

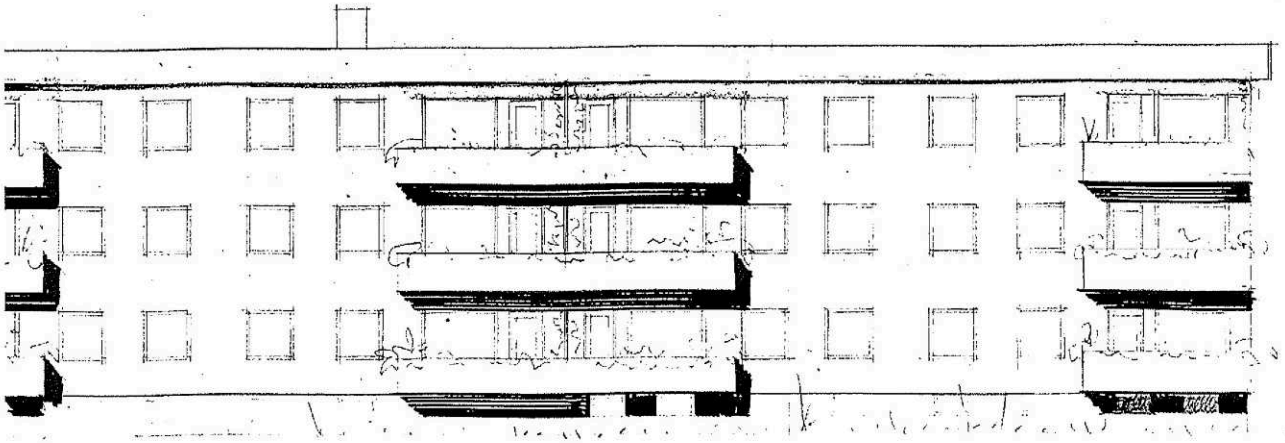
Bernt Stadven
bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.kontr.
- [x] " rådet.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo



BYGN. JOURNAL NR. 318/66

- 5 DES. 1967

SAK NR. 48

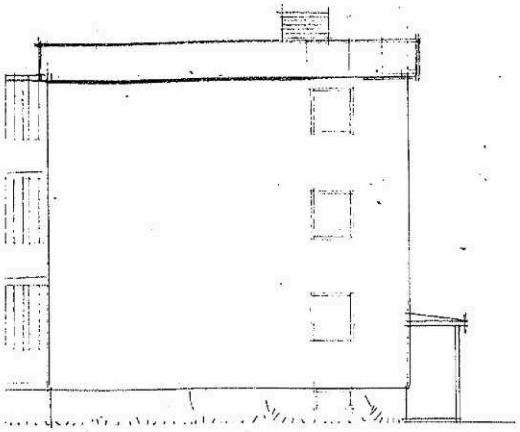
I MØTE 19/2-68

JOHS. LØVFA
ARKITEKT INT. A
M
OLA
MYSEN

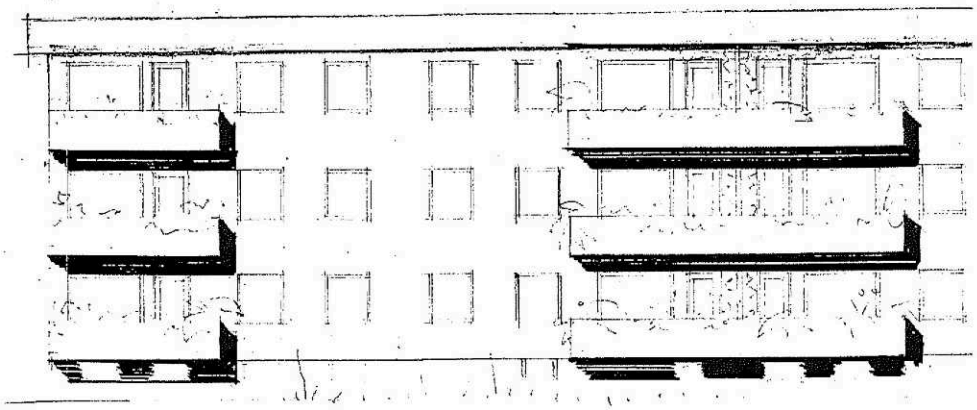
G.NR. 136. B.NR. 21-22. LEIEGÅRD.

BRFKKF og DAHL-SKI

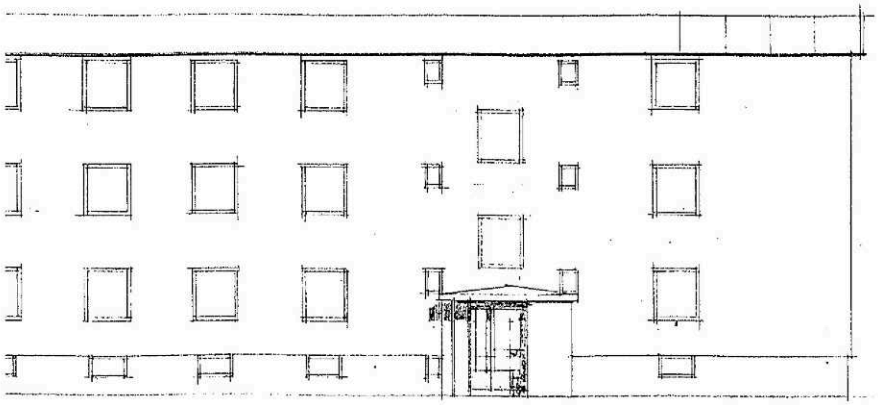
RETTET: JAN. 66	7-11-65
M=1:100	Nov. 67.

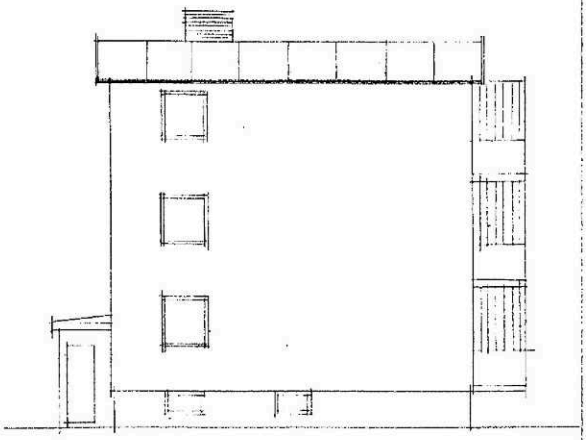


SYD-ØST



SYD-VEST





NORD-VEST.

DYGN. JOURNAL NR. 318/66

- 5 DES. 1967

SAK NR. I MØTE 48 5/12-68.

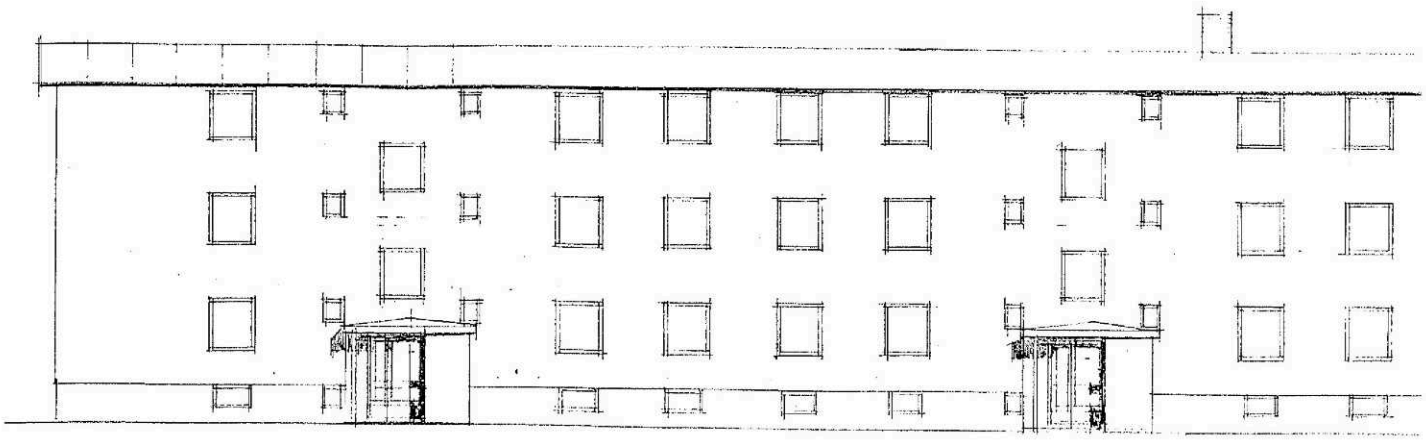
JOHS. LØVFALD
ARKITEKT INT ARKT
M N A L SH K S
OLAF PUNDERUDSVEI
MYSEN TLF PB 1970

G. NR. 196 - B. NR. 21-22 LEIEGÅRD

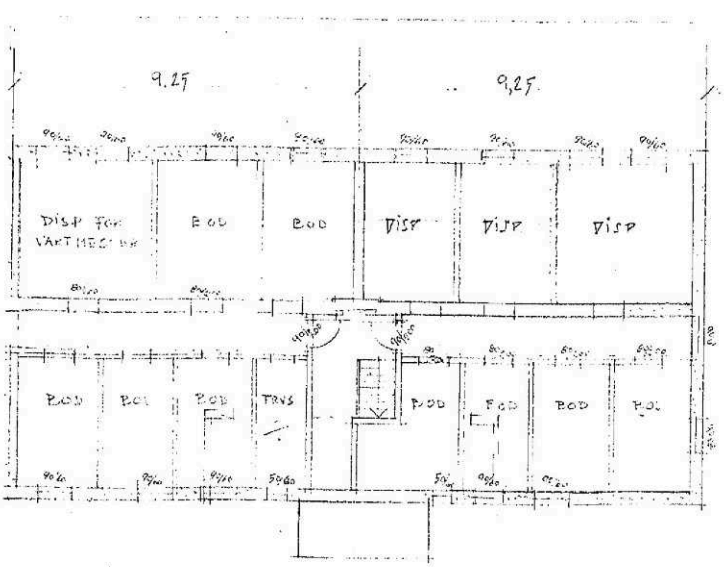
BREKKE & DAHL - SKI

RETTET JAN 66 7-11-65
NOV 67.

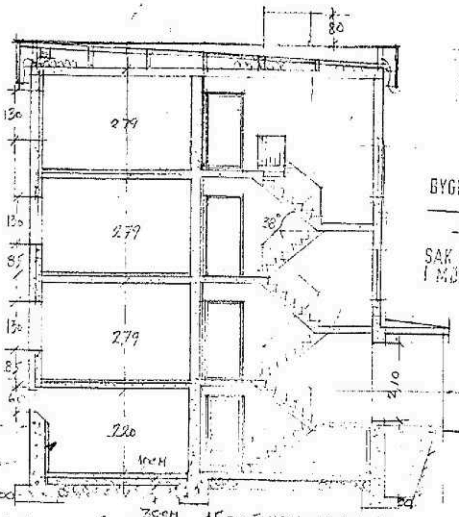
M = 1:100



NORD-ØST



BOP-BOLLE = 80-200



TAKKONSTRUKSJON
SE DETALJTEGN.
FRA KONSULENT
DATO NOV. 65.

BYGN. JOURNAL NR. 318/66
- 5 DES. 1967
SAK NR. 118
I MØTE 13/12-66

GODKJENT 15/9-66
SIVILFORSVARETS SENTRALLEDELSE
AV SIVILING BREISTEIN
Ifr. Brev av: Jnr.

TILFLUKTSROMMET ER RETTET ETTER Sivilforsvarets MERKNADER OG godkjenning. 22/11-65 av Siviling Breistein.

Isolasjon må kunne rimes av i tenig i tilfluktsrommet

15 CM FORSENKET GULV I TILFLUKTSR. VASK E, TRAPPE E, BOLLE OG FYR ROM.

D-D.

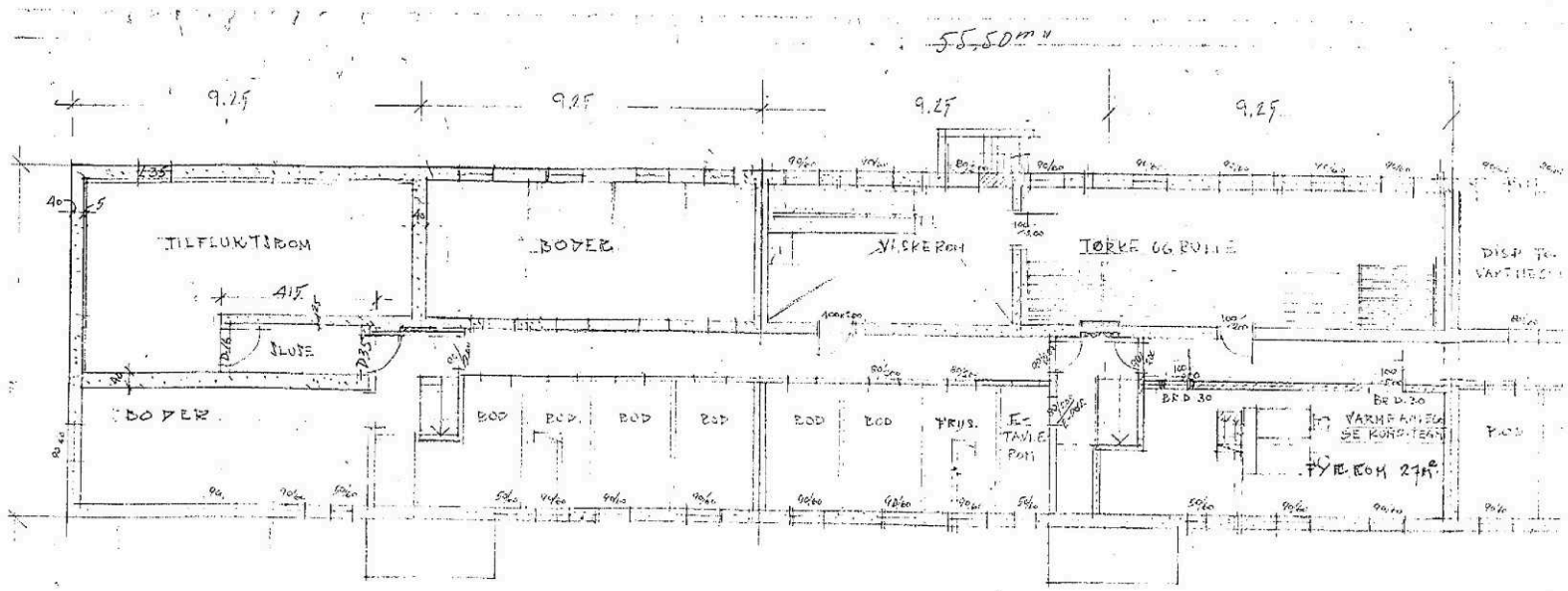
22.

JOHS. LØVFALD
ARKITEKT INT. ARKT.
M.N.A.L. S.N.R.S.
OLAF FUNDERUDSVEI
MYSEN TLF. 89 1970

TILFLUKTSROM - SE NY TEGN. FRA KONSULENTEN.

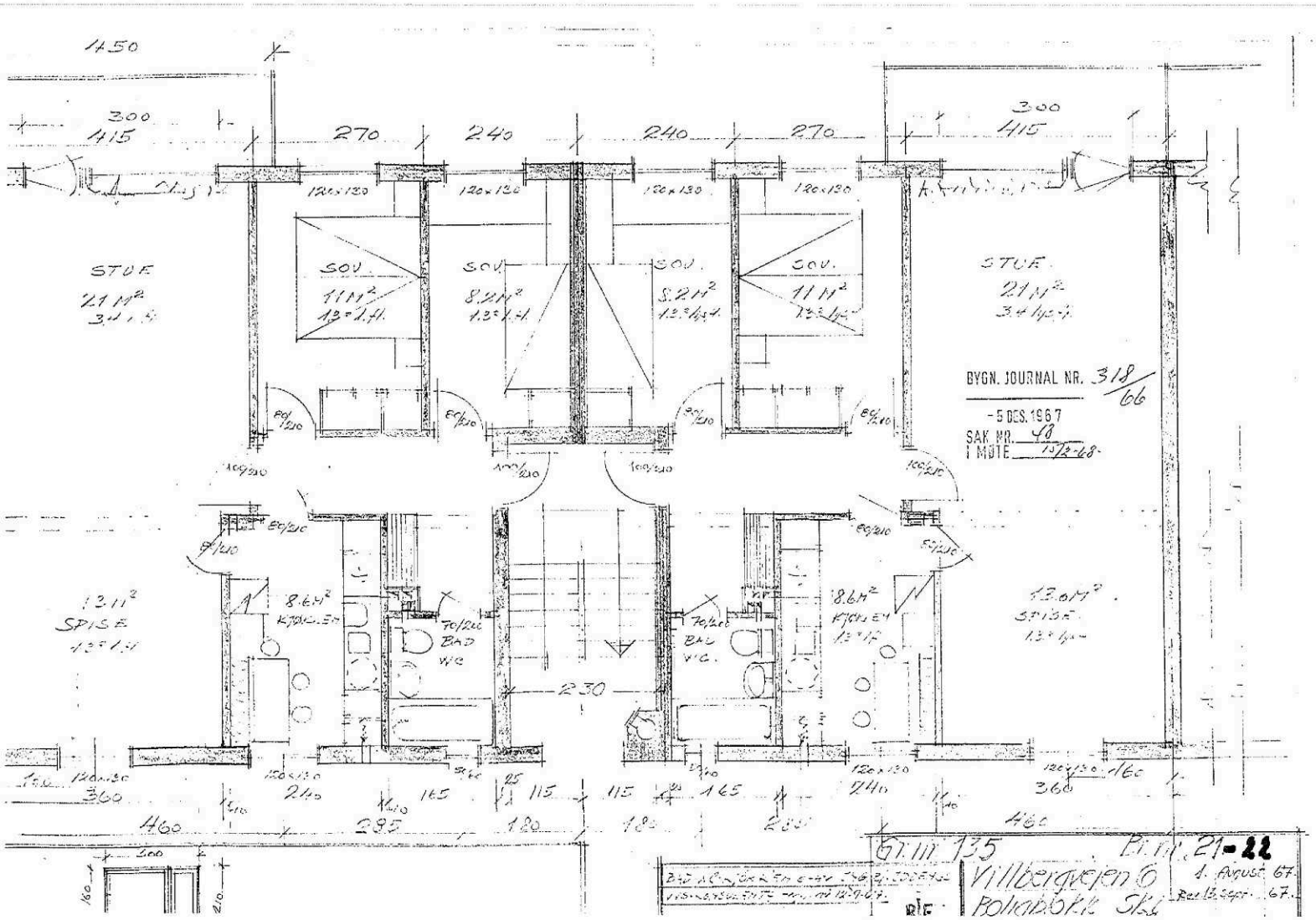
G.NR. 136 - B.NR. 21 - LEIEGÅRD.
BREKKE & DAHL - SKI

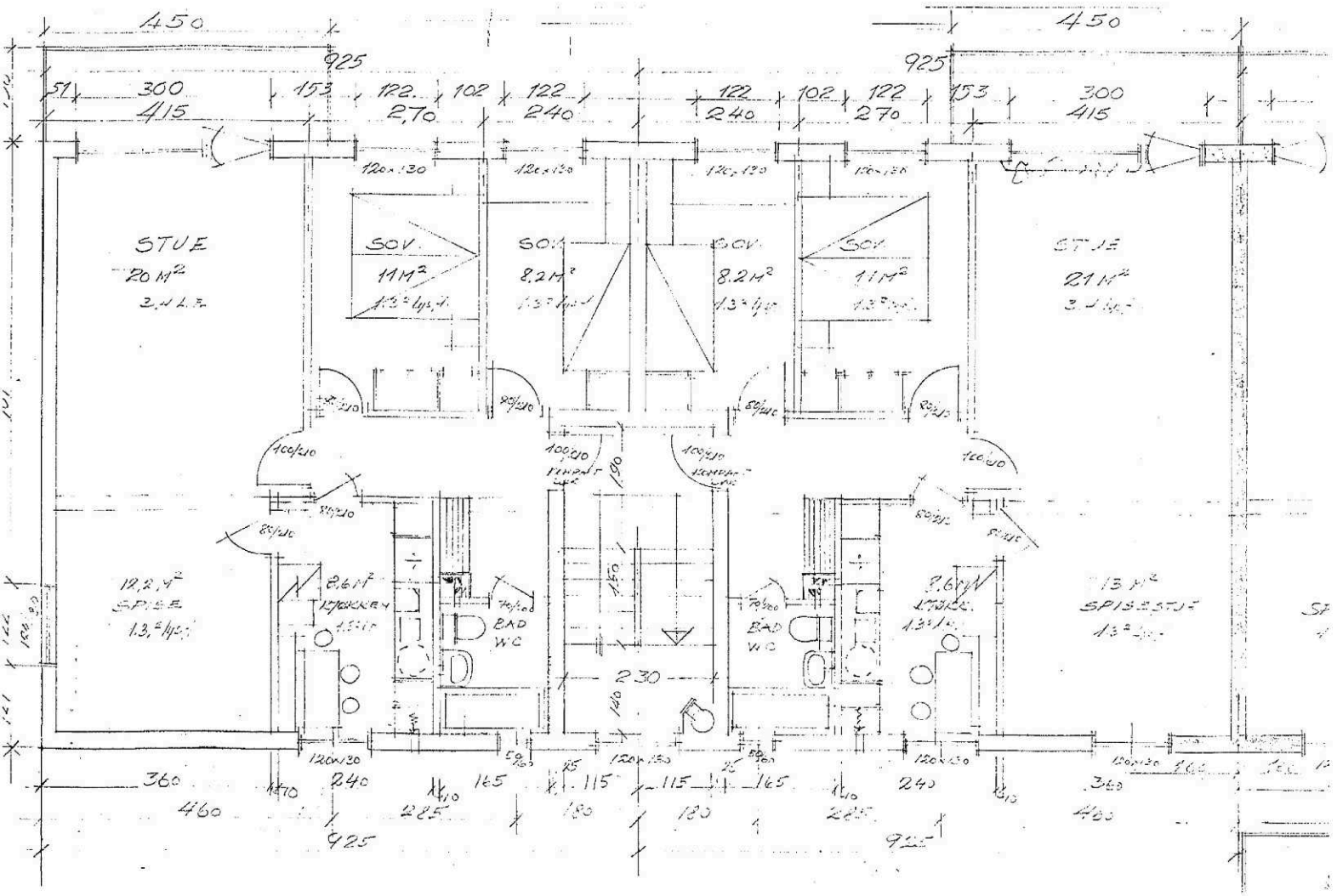
RETTET JAN. 66. 7-11-65
M=1:100



9,25 x 6

55,50 m²


STUE
SOV.
SOV.
SOV.
SOV.
STUE
SPISE
8.6M²
KJØKKEN
BAD
W/C
8.6M²
KJØKKEN
BAD
W/C
BYGN. JOURNAL NR. 318/66
- 5 DES. 1967
SAK NR. 48
I MØTE 13-12-68
Villbergveien 6
Boligblokk Skl
1. August 67.


450
925
300
415
153
122
2,70
102
122
240
STUE
20 M²
SOV.
11 M²
8.2 M²
8.2 M²
SOV.
11 M²
STUE
21 M²
12,2 M²
SPISE
8.6 M²
KJØKKEN
BAD
WC
230
8.6 M²
BAD
WC
13 M²
SPISE STUE
360
460
240
165
115
115
165
240
360
460
425
925

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 136/21/0/3

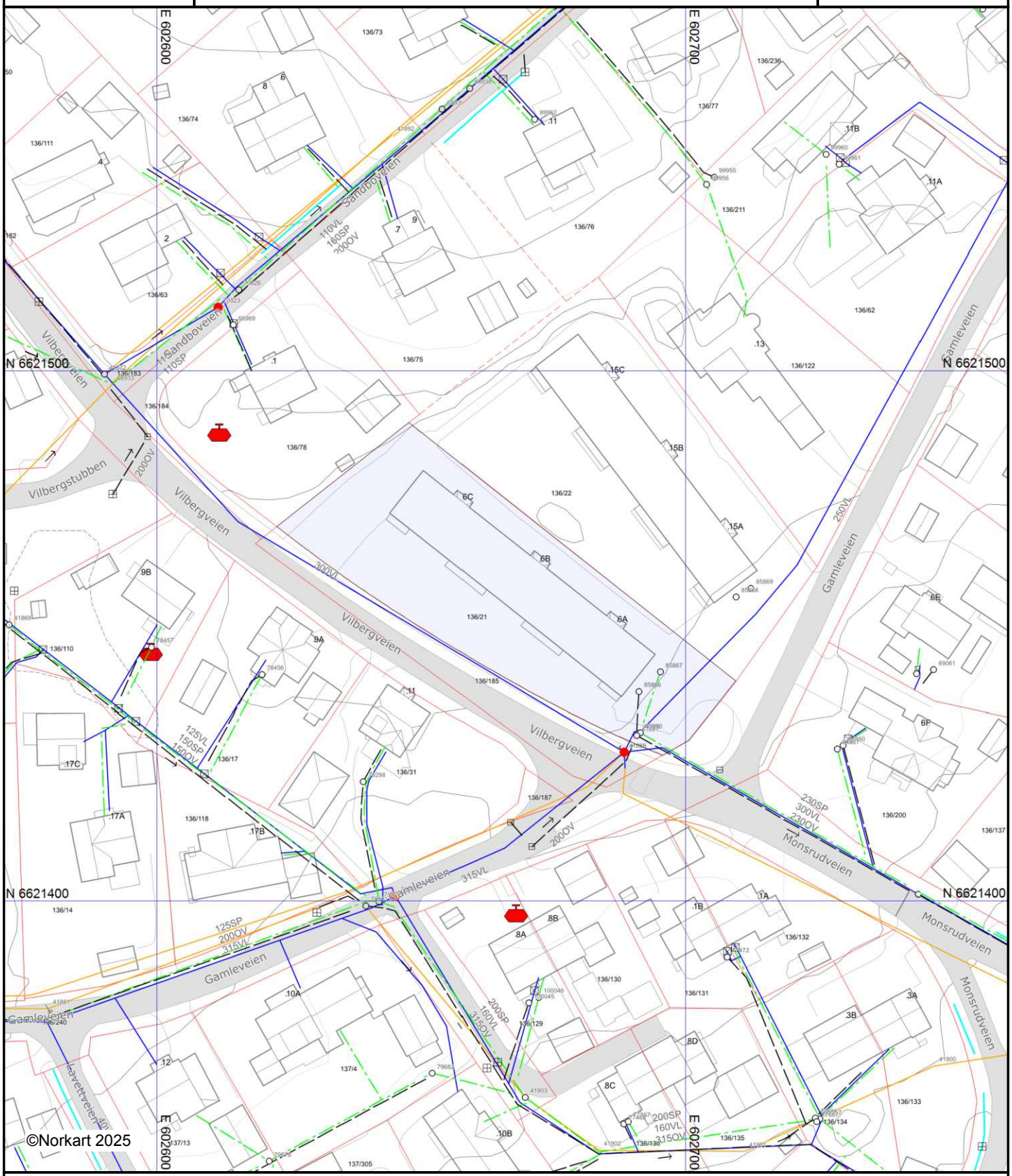
Adresse: Vilbergveien 6B

Dato: 25.07.2025

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
Vegg frittstående

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg
Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Gatenavn

Abc Adressenummer
Abc Gårds-, og bruksnummer

Nedlagt VA-ledning
Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Abc Tekst på ledning
Abc Tekst på kopling
Abc Brannventil på koplingutstyr
Drensledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning
Brannventil
Fallretning
Kum_Spillvann
Kum_Overvann
Kum
Kran
Sluk
Sluk m/sandfang
Utviser

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense
Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Nordre Follo kommune

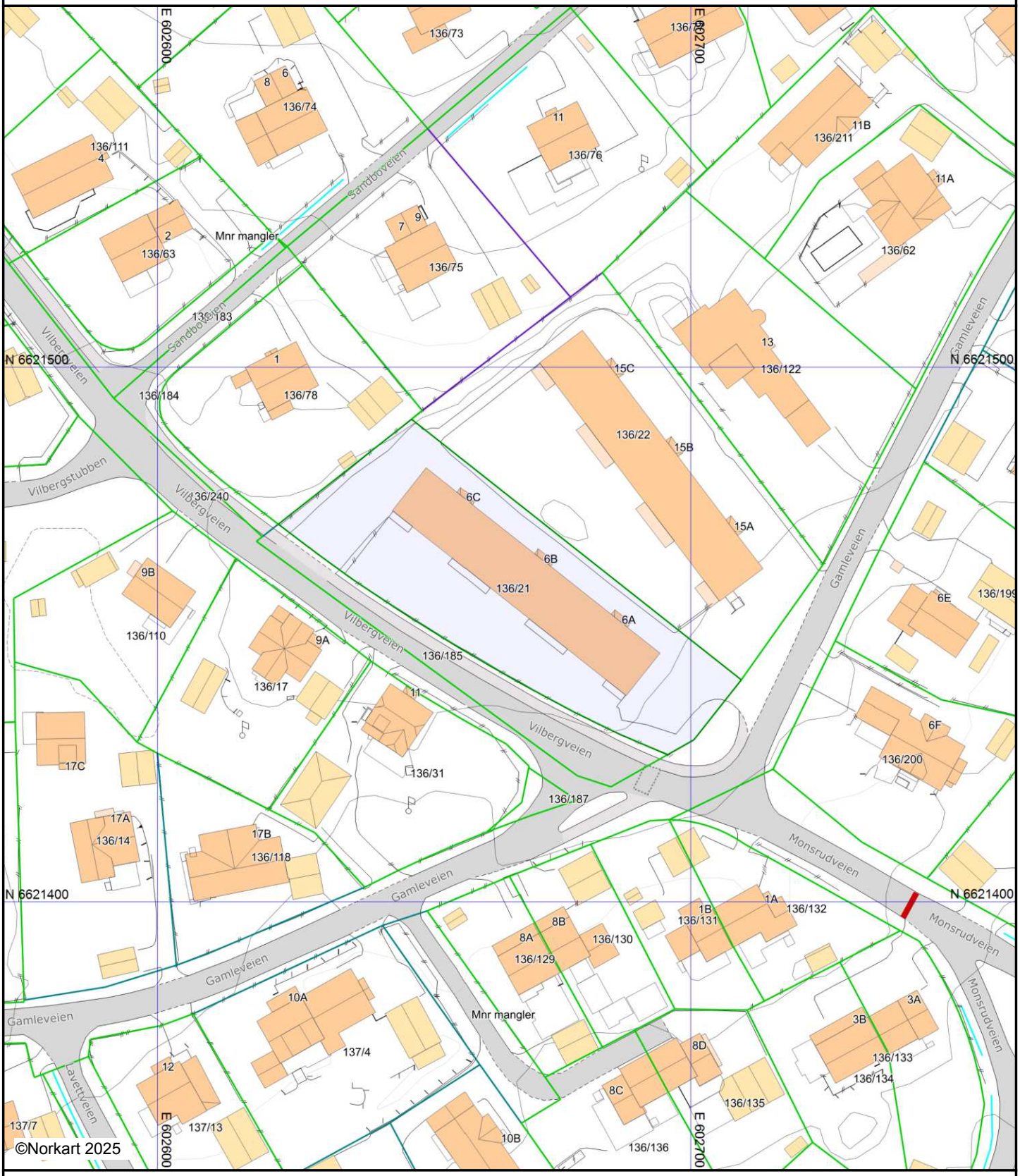
Grunnkart

Eiendom: 136/21/0/3
Adresse: Vilbergveien 6B
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

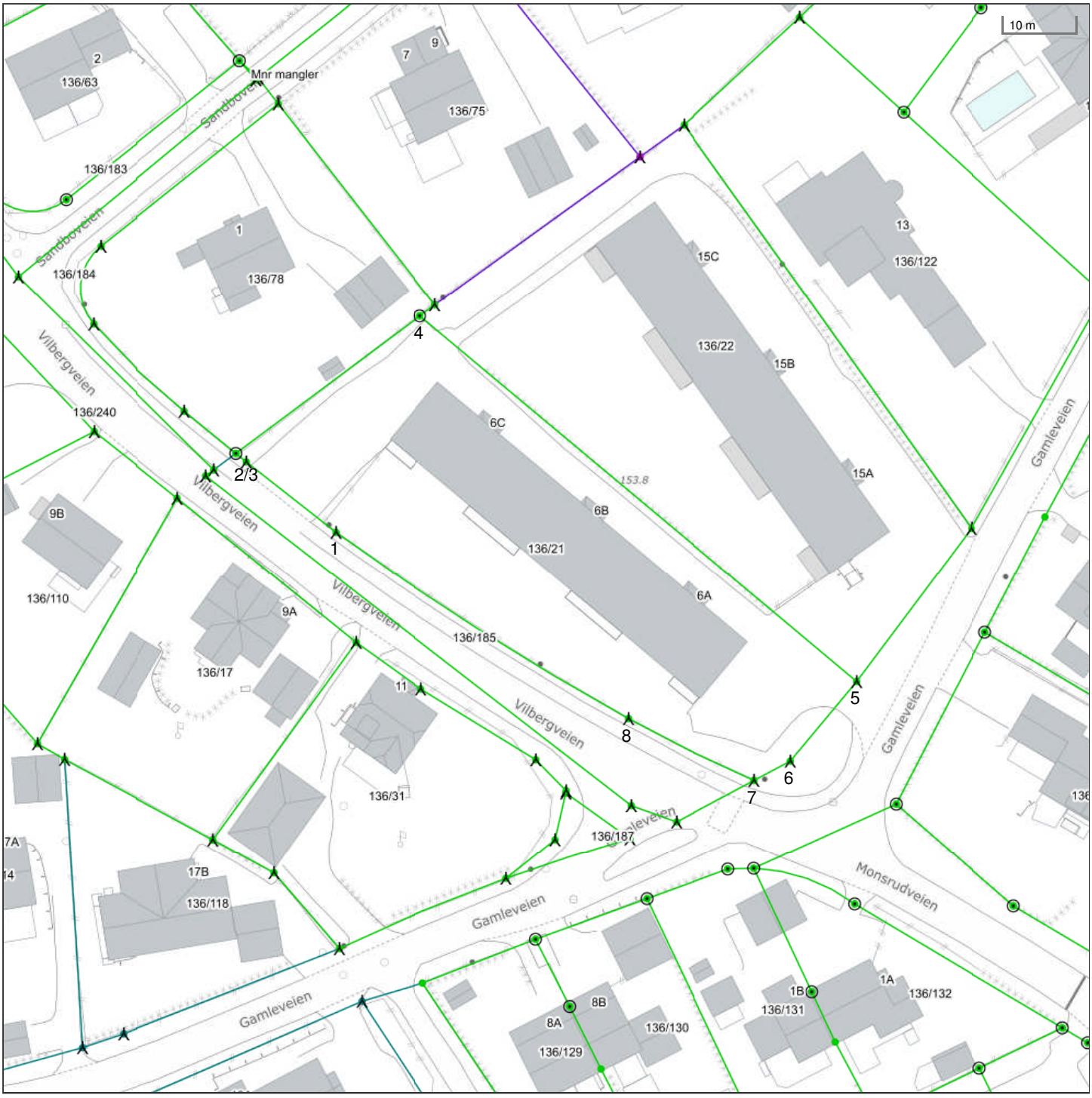
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 25.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/21//3



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	2 199,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621458,77	**Øst**	602666,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621460,18	602636,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	48,01	393,63
2	6621469,54	602624,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,76	392,97
3	6621470,67	602622,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,86	
4	6621490,32	602647,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,79	
5	6621441,52	602709,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	78,78	
6	6621430,31	602700,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,30	
7	6621427,51	602695,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,69	
8	6621435,56	602678,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,42	193,87

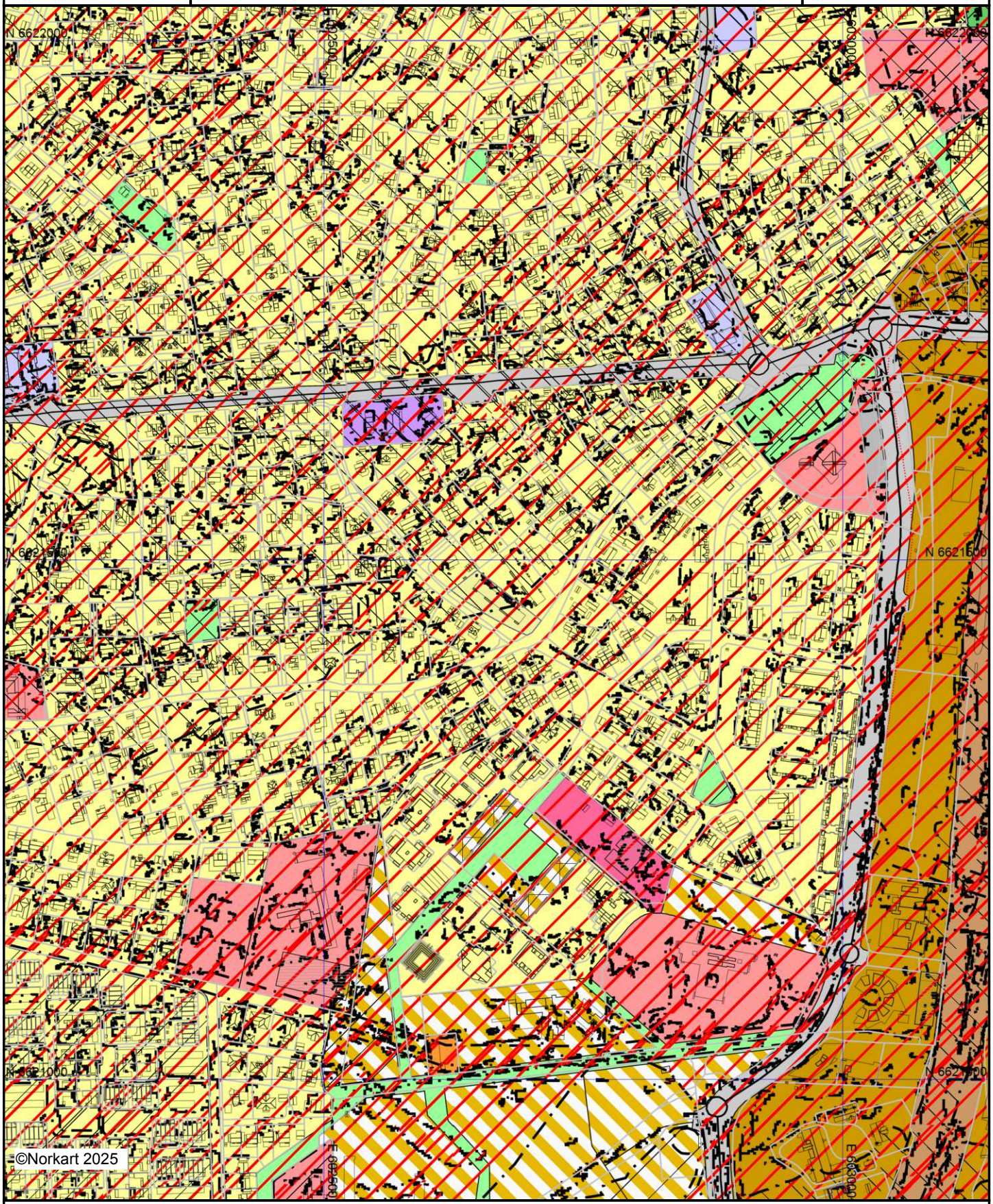
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/21/0/3
Adresse: Vilbergveien 6B
Dato: 25.07.2025
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
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Forretning - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Friområde - fremtidig
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

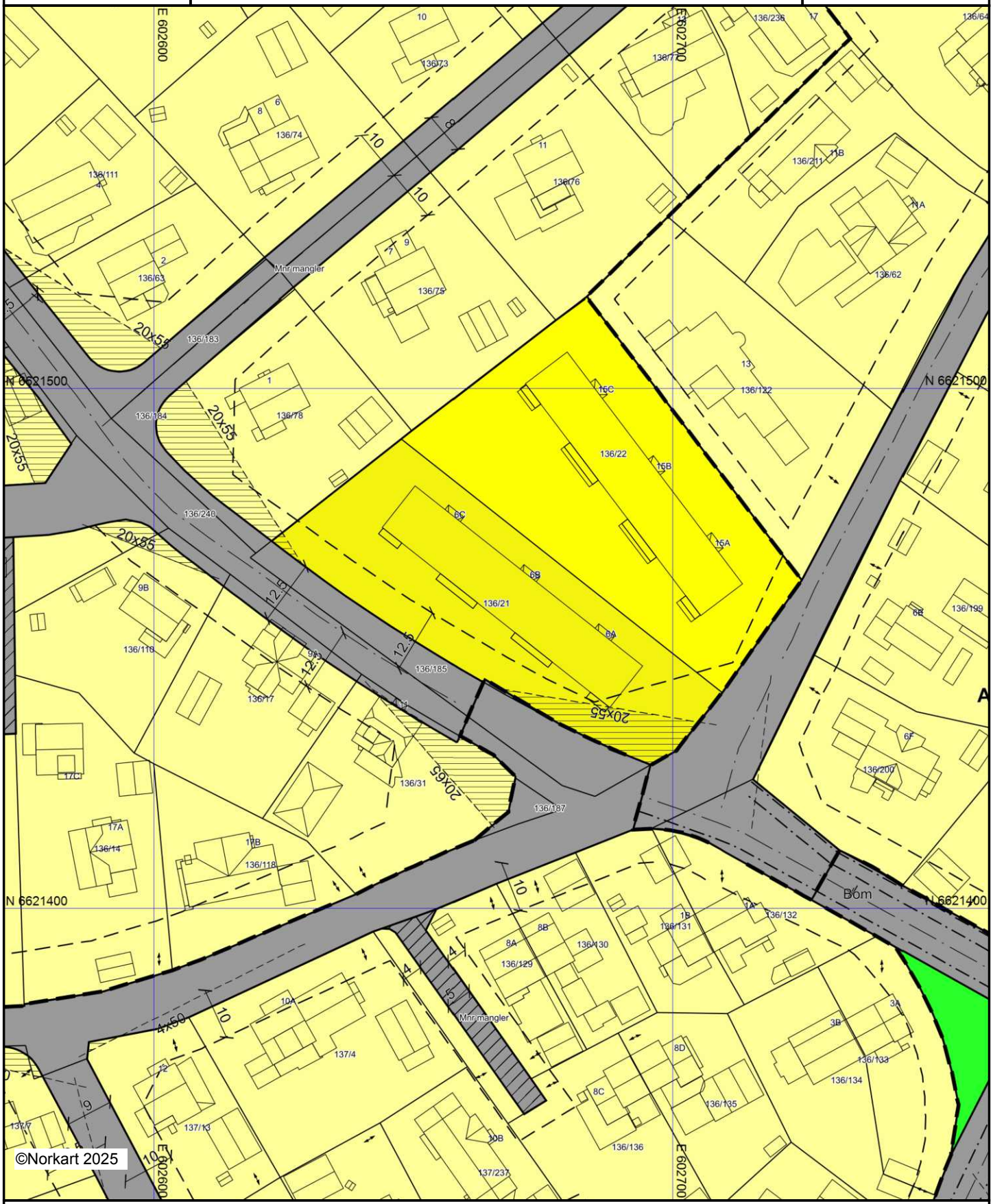
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/21/0/3
Adresse: Vilbergveien 6B
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Bensinstasjon
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Gang/sykkelveg
- Turdrag
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel

Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra
14353 Sindre Flikkerud Magnussen Sindre Flikkerud Magnussen Vilbergveien 6b, leilighet 0101 1423 SKI	Datelco AS Ryensvingen 2-4 Postboks 184, Manglerud 0680 Oslo Org. nr.: NO968366076MVA Telefon: 22 67 20 62 Faks: 22 67 20 72 E-post: firmapost@datelco.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	62728	Sindre Flikkerud Magnussen Vilbergveien 6b, leilighet 0101 1423 SKI	90280179
Dato:	28.06.2024		
Saksbehandler:	Patrik J Breiland		

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
28.06.2024	Div arbeid leilighet

Beskrivelse	Verdi		Info
Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for	Endring		
Type anlegg	Boligblokker		
Utført i henhold til	FEB 88		
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme ”rom”?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ikke aktuelt		
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	Ja		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Måling/prøving			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja		
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	Ja	200 megaohm	Se måleresultater på kurs
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		

© 2025 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt	
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Kontrollert av:
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

© 2025 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon
Samsvarserklæring

Kunde	Fra
14353 Sindre Flikkerud Magnussen Sindre Flikkerud Magnussen Vilbergveien 6b, leilighet 0101 1423 SKI	Datelco AS Ryensvingen 2-4 Postboks 184, Manglerud 0680 Oslo Org. nr.: NO968366076MVA Telefon: 22 67 20 62 Faks: 22 67 20 72 E-post: firmapost@datelco.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	62728	Sindre Flikkerud Magnussen Vilbergveien 6b, leilighet 0101 1423 SKI	90280179
Dato:	28.06.2024		
Saksbehandler:	Patrik J Breiland		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
Div arbeid leilighet

Omfang, normer og forskrifter

Samsvarserklæringen gjelder for:	Ombygging/rehabilitering av anlegg
Anvendte forskrifter:	FEB 88,
Anvendte normer:	NEK 400:1998, NEK 700:2016
Kommentar:	

Utførte kontroller

Sluttkontroll
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K9, micro og stikk på samme side og tv stikk.
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K8 lys og stikk kjøkken
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K6 bad/gang, stikk soverom. 10a
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K5, soverom, stue 13A.
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K3, stikk kjøkken/oppvask
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K 2. 16a type c. Stekeovn
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K 1, 20a type c. Platetopo
Måleresultater på kursnivå (© ePocket Solutions AS) - K7 Soverom

Se spesifikasjon av utførte kontroller.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

05.08.2025



Signatur, installatør

© 2025 GSG 9an52540an AS

Spesifikasjon av utførte kontroller

Elsikkerhetsdokumentasjon		
Beskrivelse	**Verdi**	**Info**
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	FEB 88	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Kontrollert av:
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

© 2025 GSG 9an52540an AS

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

© 2025 GSG 9an52540an AS

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

For installatørvirksomheten
31.07.2025



Sveinung Flikkerud Magnussen

© 2025 GSG 9an52540an AS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Øyvind Frogner 309251054
Vår referanse: 3797656/26806998
Bestilling: C3 2025-07-28 (2) 147

Dato
28.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2463	6	5.4.1976	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	136	21	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/2463/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-28 10:36

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 2463 1976
574

B e g j æ r i n g

til

Sorenskriveren i Indre Follo

om oppdeling av eiendommen Villbergveien 6 gnr.136, bnr.21 i Ski i eierseksjoner.

---

1. På eiendommen er beliggende en boligblokk på 3 etasjer. Samlet boflate utgjør 1584 m^2.

2. Vi begjærer eiendommen oppdelt i 18 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til den bestemte leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved pant for kr.5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene med prioritet etter 90% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere låntakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side, kan Sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen.

5. Advokat Christian N. Sibbern, Sandakerveien 74, Oslo4, og advokat Tor Stiklestad, 1400 Ski, gis ugjenkallelig rett til første gang å skjøte den enkelte seksjon.

Rette hjx.

Tor Stiklestad

TOR STIKLESTAD
MNA
OSLO

6. **Fordelingsliste:**

Seksj. nr.:	Etg.:	Leil. nr.:	Ant. beb.rom:	m^2 brtto. b.flate:	Kj.b. nr.:	Sameiebrøk:
1	1.	1	3	88 m^2	101	88/1584
2	1.	2	3	88 "	102	88/1584
3	1.	3	3	88 "	103	88/1584
4	1.	4	3	88 "	104	88/1584
5	1.	5	3	88 "	105	88/1584
6	1.	6	3	88 "	106	88/1584
7	2.	7	3	88 "	201	88/1584
8	2.	8	3	88 "	202	88/1584
9	2.	9	3	88 "	203	88/1584
10	2.	10	3	88 "	204	88/1584
11	2.	11	3	88 "	205	88/1584
12	2.	12	3	88 "	206	88/1584
13	3.	13	3	88 "	301	88/1584
14	3.	14	3	88 "	302	88/1584
15	3.	15	3	88 "	303	88/1584
16	3.	16	3	88 "	304	88/1584
17	3.	17	3	88 "	305	88/1584
18	3.	18	3	88 "	306	88/1584
				1584 m^2		1584/1584

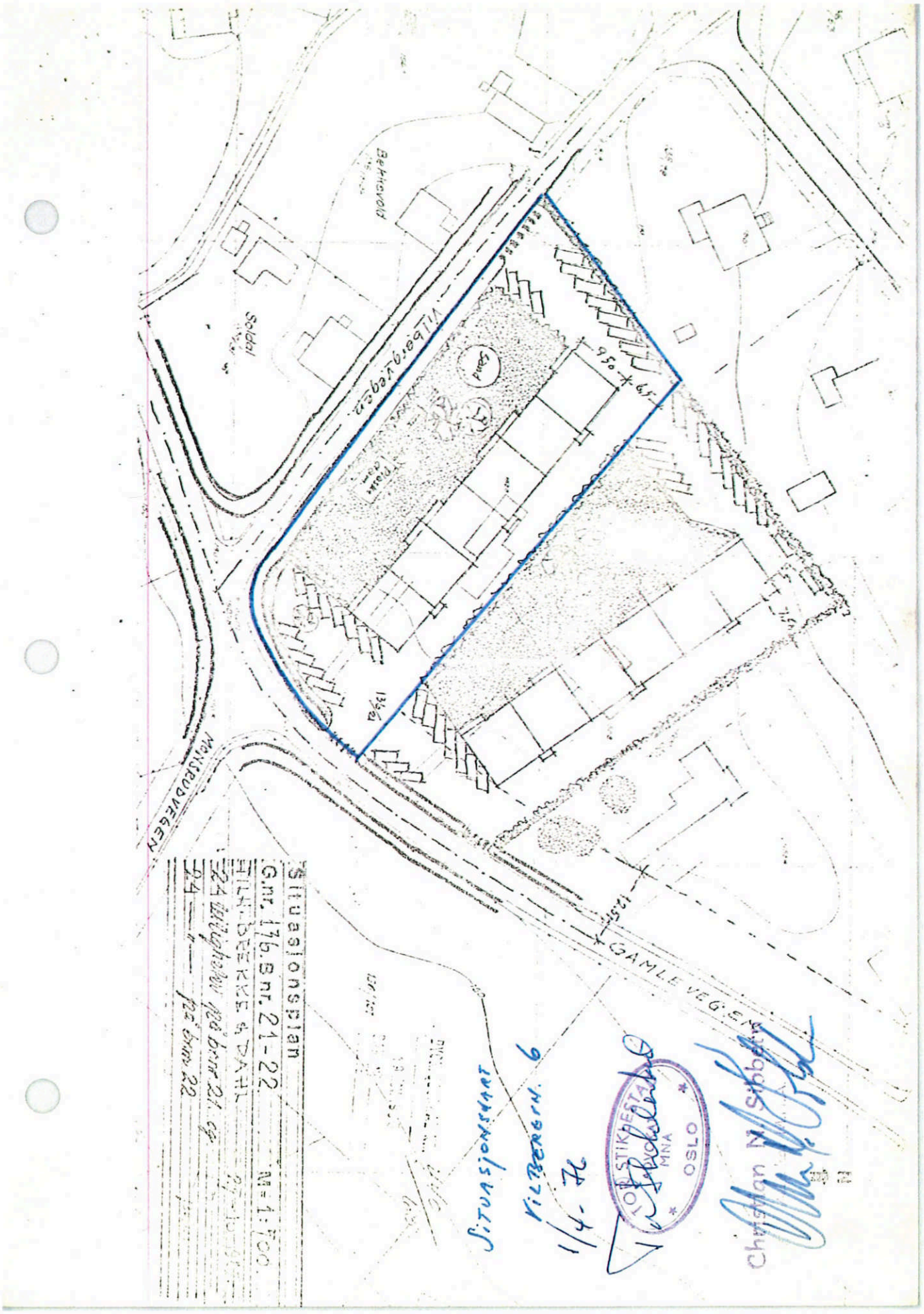
Ski den 1/4-72

For A/S Villbergveien 6

Tor Stiklestad
ADVOKAT

Tor Stiklestad
advokat

Christian N. Sibbern
advokat


Situasjonsplan
G.nr. 176, B nr. 21-22
M = 1:500
Vilbergveien
Mosseveien
Gamle veg
Situasjonsplan
Vilberg nr. 6
1/4-76
Oslo
Christian M. Stibolt

2. ETAGE VILBERGVN. 6
11.
12.
STUE 19,5 M²
STUE 19,5 M²
BAD/WC 4,2 M²
BAD/WC 4,2 M²
9,25
9,25
KJØKKEN
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
SOV 11,1 M²
SOV 11,1 M²
BAD/WC 4,2 M²
BAD/WC 4,2 M²
STUE 19,5 M²
STUE 19,5 M²

KJELLERETASJE
1.4.76
VILBERGVN 6.
TOR STIKLESTAD
ADVOKAT
OSLO
Bod
102
Bod
202
Bod
302
Bod
101
Bod
201
Bod
301
Tilfluktsrom
Trappe
Tellesbod.
Opp. Fl

Wellerstasje Villereun 6. 1.4.76

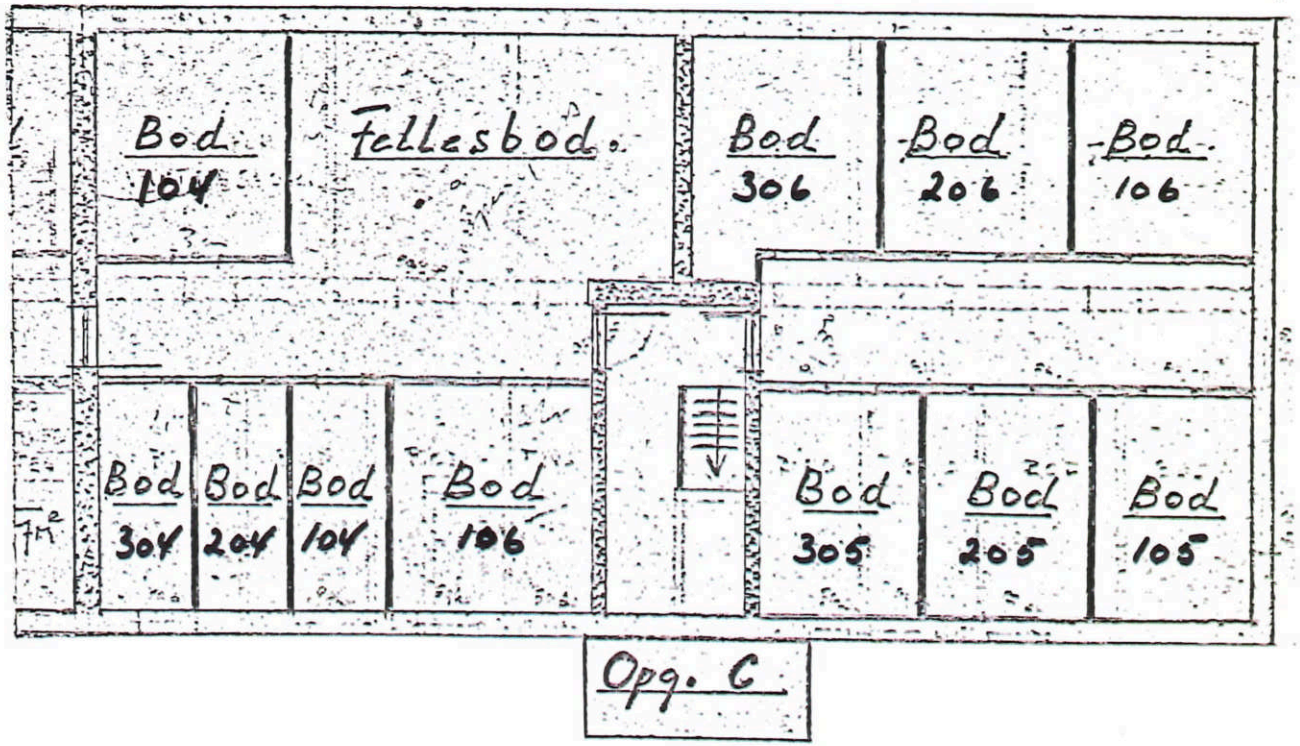
FOR STIKLESTAD ADVOKAT OSLO

Side 10 av 21

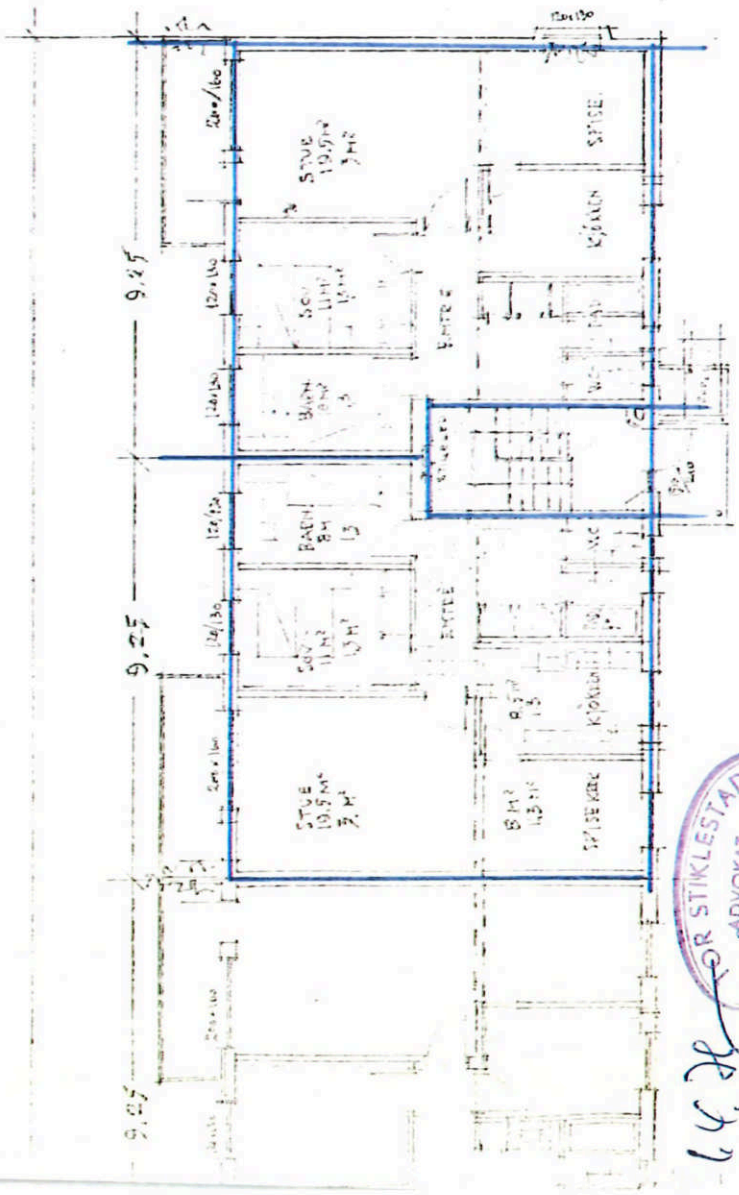
KJELLER ETASJE 1.4.76

VILBERGUN 6.

TOR STIKLESTAD
OSLO

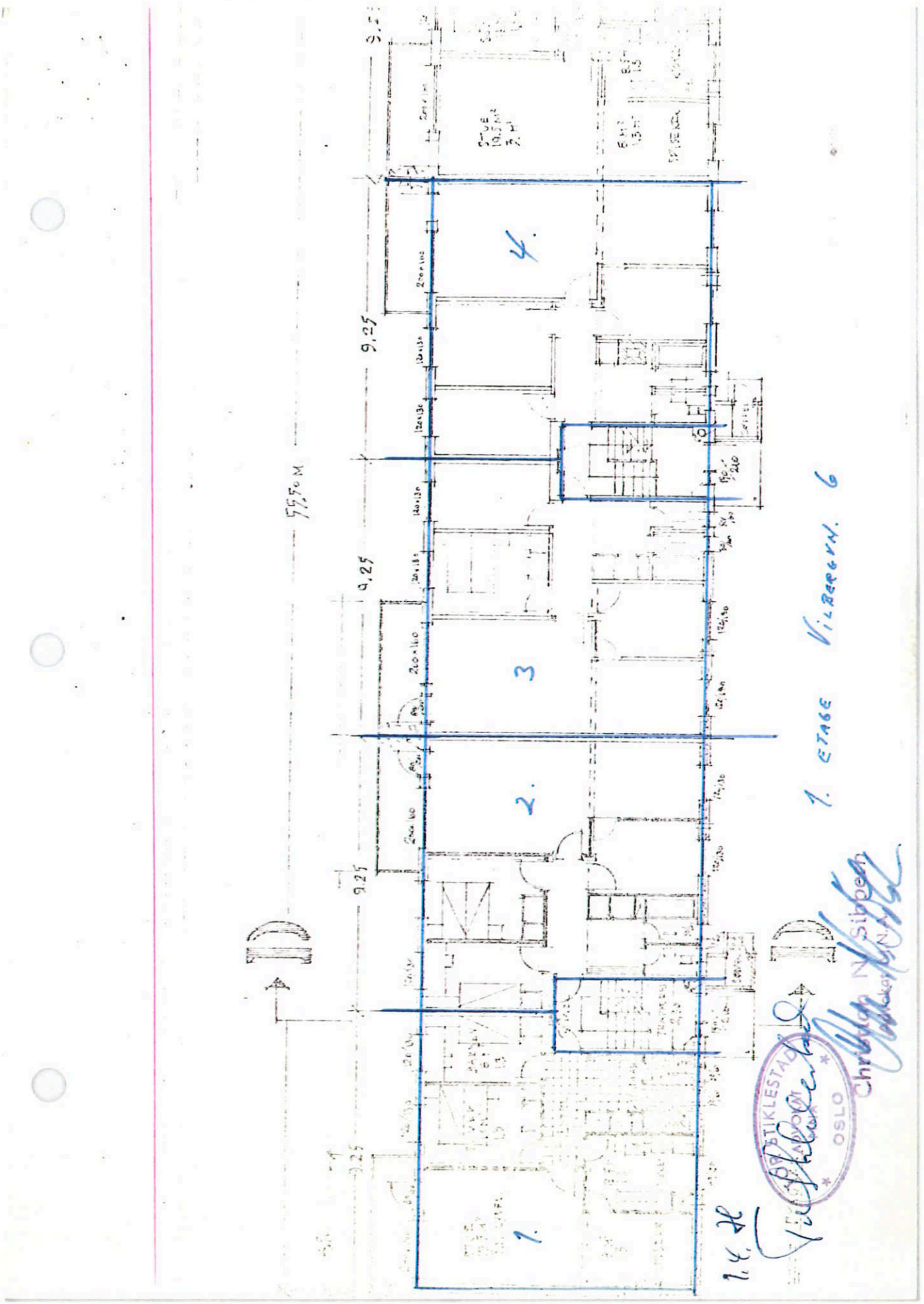


Attestert kopi av dok.nr. 1976/2463/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-28 10:36
Kartverket



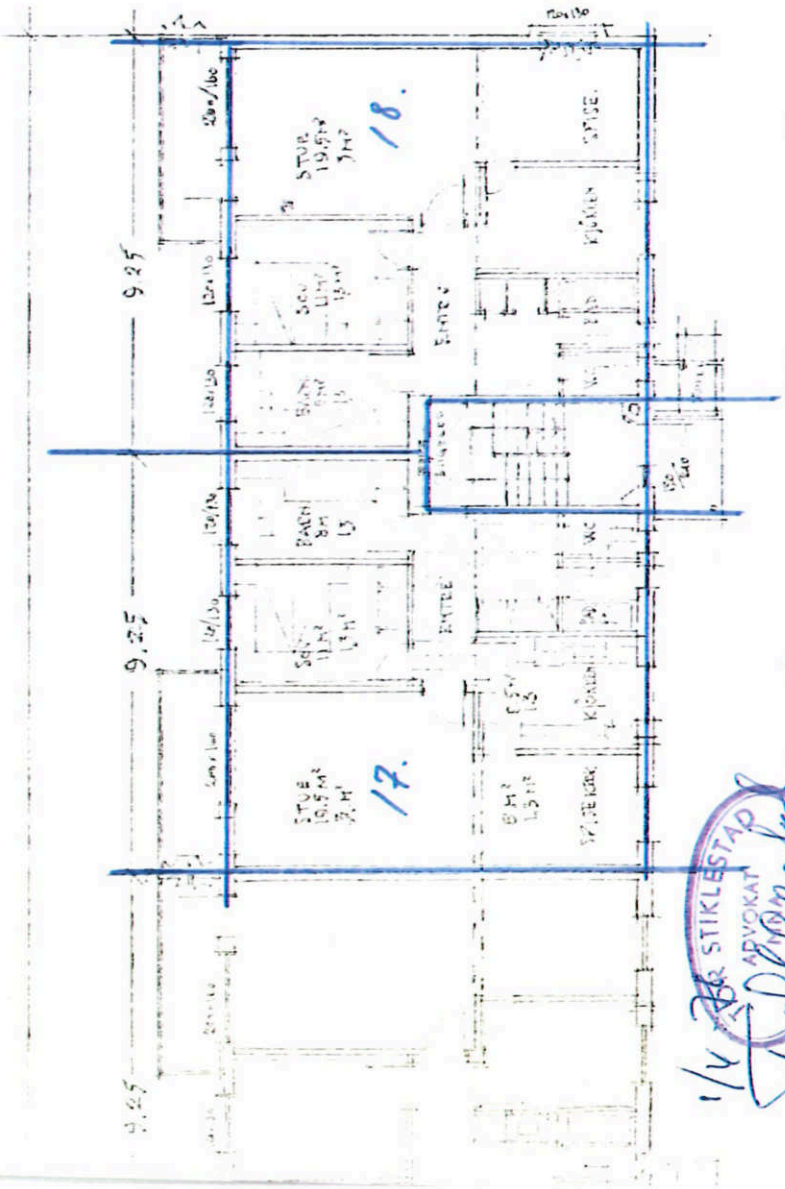
1. ETASJE VILBERG NR. 6

ADVOKAT STIKLESTAD
ADVOKAT MNA
Christian N. Stiberg


9,25
9,25
9,25
9,25
55,50 M
1. ETAGE
VILLABYGN. 6
1.
2.
3
4.
OSLO

2. ETASJE
WILBERGVN. 6
7.
8.
9.
10.
9,25
9,25
9,25
9,25
ADVOKAT
OSLO

13.
14.
15.
16.
9,25
9,25
9,25
9,25
17,75 M.
1/4-74
SOR STIKLESTAD ARKITEKTKONTOR
OSLO
3. ETASJE
6


18.
17.
9,25
9,25
3. ETAGE
VILLABYEN 6
STIKLESTAD
ADVOKAT
OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Øyvind Frogner 309251054
Vår referanse: 3797658/26807008
Bestilling: C3 2025-07-28 (2) 148

Dato
28.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9796	6	9.9.1985	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	129	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9796/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-28 10:37

129/45 Dbnr. 9796
Dok. 15
Tgl 9/9-1985

R e t t s b o k

for

Indre Follo herredsrett

År 1984 den 31. oktober ble rett holdt i kommunestyresalen, Rådhuset, 1400 Ski.

Rettens formann: Sorenskriver J.E. Aarsland Olsson

Skjønnsmenn: 1. Hagearkitekt Knut Grobstok, Gjettum
2. Murmester Phillip Ellefsen, Drøbak
3. Eiendomssjef Bjørn Stokkeland, Drøbak
4. Gårdbruker Hans Mørck, Ski

Protokollfører: Adm.

Sak nr. 35/84 B og 53/84 B forenet til felles behandling.

Saksøker: Ski kommune v/ordføreren, Ski

Prosessfullmektig: Adv. Birger Olafsen, Kirkegt. 15, Oslo 1

Saksøkt: A/S Norske Esso m.fl.

Prosessfullmektig: Adv. Tor Stiklestad, Dr. Randersgt. 5, Askim
for takstnr. 1-20 unntatt nr. 12.

Saken gjelder: Ekspropriasjonsskjønn.

År 1985 den 24. juni ble rett satt på nytt på Indre Follo sorenskriverkontor, 1400 Ski.
Etter rådslagning og stemmegivning i enerom ble avsagt slikt

s k j ø n n:

Ved prosesskrift av 27. juni 1984 har advokat Birger Olafsen på vegne av Ski kommune v/ordføreren fremsatt begjæring om ekspropriasjonsskjønn i forbindelse med utbedring/ombygging av Vilbergveien.
Til grunn for skjønnsbegjæringen ligger reguleringsplan for M-7 området mellom Nordbyveien og Gamleveien samt del av området syd for Gamleveien. Ski kommunestyre vedtok 25.6.1975 planutkastet i henhold til bygningslovens § 27 nr. 4, hvoretter det ble stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 5.2.1976. Skjønnsbegjæringen bygger på Ski kommunestyres vedtak om ekspropriasjon i henhold til bygningslovens § 35 nr. 1 annet ledd. Vedtaket ble truffet 20.6.1984 etter at et forsøk på erverv av grunn og rettigheter i minnelighet ikke hadde ført frem.

Ved prosesskrift av 29. september 1984 har advokat Birger Olafsen på vegne av Ski kommune v/ordføreren fremsatt begjæring om ekspropriasjonsskjønn i henhold til oreigningslovens § 17 i forbindelse med utbedring/forsterkning av ledningsanlegg utenfor veigrunn i tilknytning til forannevnte utbedring/ombygging av Vilbergveien.
Til grunn for denne skjønnsbegjæring ligger forannevnte stadfestede reguleringsplan og Ski kommunestyres vedtak av 20.6.1984, der det i medhold av bygningslovens § 37, ble besluttet å søke ekspropriasjonssamtykke for den del av ledningsnettet som blir liggende utenfor veiområdet. Videre foreligger samtykke til ekspropriasjon i brev av 13.9.1984 fra fylkesmannen i Oslo og Akershus til saksøkerens prosessfullmektig.

Sak nr. 35/84 B og sak nr. 53/84 B er etter anmodning fra saksøkerens prosessfullmektig som de saksøktes prosessfullmektig har sluttet seg til, forenet til felles behandling.

Sak nr. 35/84 B omfatter 20 takstnumre, hvorav ett blir hevet etter begjæring fra partene, nemlig takst nr. 14. Sak nr. 53/84 B omfatter 11 takstnumre, hvorav 8 også inngår i foran nevnte skjønn.

Retten oppnevnte 18. september 1984 følgende skjønnsmenn:

1. Hagearkitekt Knut Grobstok, 1346 Gjettum
2. Murmester Phillip Ellefsen, 1440 Drøbak
3. Eiendomssjef Bjørn Stokkeland, 1440 Drøbak
4. Gårdbruker Hans Mørck, 1400 Ski

Varamann:
Arne Berger, 1435 Kråkstad

Skjønnsmennene er oppnevnt i henhold til skjønnslovens § 12, 1. og 2. ledd.

Hovedforhandlingen er avviklet 31. oktober-, 2. november- og 19. november 1984. Det ble herunder foretatt befaring av de berørte eiendommer.

De saksøkte, med unntak av takstnummer 12 i sak nr. 35/84 B, har vært representert v/prosessfullmektig. De saksøkte har i stor utstrekning møtt personlig under befaringen, enkelte også under rettsmøtene forøvrig. Prosessfullmektigen for saksøkeren har vært bistått av representanter for kommunen. De saksøkte under takstnr. 17 i sak nr. 35/84 B og takstnr. 9 i sak nr. 53/84 B Hans Kjærem m.fl., har dessuten møtt med privat engasjert bygningssakkyndig.

Ekspropriasjonen gjelder delvis gjennomføring av reguleringsplanen. Det tas sikte på opprustning og utbedring av Vilbergveien over en strekning på ca. 335 m. fra Nordbyveien til Gamleveien. Reguleringsplanen gjelder en veibredde på 12,5 m., men ekspropriasjonen tar kun sikte på delvis gjennomføring til veibredde på 9,5 m. og i tillegg 0,4 m. i kurver. Veien vil få en kjørebanebredde på 5,5 m. mot gjennomsnittlig 3,5 m. idag. På østsiden skal det bygges ut 2,0 m. bredt fortau. Skulderbredden blir 0,5 m. Veiens nivå vil bli justert, men det dreier seg gjennomgående om mindre endringer, maksimalt senkning med inntil ca. 0,8 m. For utførelsen av arbeidet vil det være nødvendig å disponere et anleggsbelte på inntil ca. 4 m. på hver side i tillegg til det areal grunnervervet omfatter, og ekspropriasjonen gjelder også tidsbegrenset bruksrett til anleggsbeltet. Det skjer ingen forskyvning av byggelinjen, som er 12,5 m. fra veiens senterlinje, når unntas ved tilslutningen til Nordbyveien der krysset blir flyttet 20 m. østover på grunn tilhørende takst nr. 1. Det er forutsatt at også Sandboveien med tiden skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen. Avkjørslene til Nordbyveien kan da stenges

og trafikken kanaliseres via Vilbergveien.

I Vilbergveien ligger idag 100 mm. vannledning, som del av et ledningsnett som det er nødvendig å skifte ut og forsterke. Sak nr. 53/84 B gjelder som nevnt ekspropriasjon for opprustning av ledningsnettet. Samtidig med veianleggets utførelse vil det i veigrunnen bli lagt 300 mm. vannledning samt fra Nordbyveien til Myrvangveien 300 mm. overvanns- og 200 mm. spillvannsledning. Det vil videre samtidig med veianlegget, bli foretatt utskifting/ forsterking av ledningsanlegget utenfor veigrunnen i henhold til ledningsplanen i området.

Ekspropriasjonen gjelder ialt vesentlig erverv av grunn og rettigheter over grunn; i ett enkelt tilfelle erverv av uthusbygning. Det er dokumentert et omfattende materiale, bl.a. reguleringsplan, ekspropriasjonskart hvor de berørte eiendommer er anmerket med eiendoms- og ekspropriasjonsgrenser m.v. Videre er fremlagt veiplan, tverrprofiler, lednings- og drensplan og oppgaver som angir når eiendommene ble bebygget, når de aktuelle eierforhold ble etablert og avstander mellom eksisterende og fremtidig veg/fortau og bolig. For øvrig er fremlagt en rekke dokumenter, herunder skjønnsavgjørelser og lovforarbeider, som vil bli omtalt nærmere i den utstrekning retten finner grunn til det.

Det har ikke vært fremsatt innsigelser mot det rettslige grunnlag for skjønnet, mot rettens sammensetning eller fremme av skjønnet.

Ekspropriantens forslag til alminnelige skjønnsforutsetninger ble fremlagt som bilag til skjønnsbegjæringen. Etter foretatt korreksjon under hovedforhandlingen, er forslaget sålydende for så vidt angår sak nr. 35/84 B:

1. Skjønnsforutsetningene.

   A. Skjønnsforutsetningene angir det faktiske grunnlag retten skal bygge på ved fastsetting av erstatninger:
   - omfanget av eiendomsinngrepet,
   - Saksøkerens fremgangsmåte ved beregning og utbetaling av erstatning,
   - hvilke tiltak saksøkeren påtar seg,
   - hvilke forhold som skal holdes utenfor skjønnet.

   Sammen med skjønnsforutsetningene blir det fremlagt kart, arealoppgaver og liknende materiale. Utover det som er fastsatt i skjønnsforutsetningene og det øvrige fremlagte materiale som er nevnt foran, påtar saksøkeren seg ikke arbeid eller andre forpliktelser.

B. Skjønnsforutsetningene består av en alminnelig og en spesiell del.
De spesielle forutsetninger inneholder særbestemmelser for de enkelte takstnummer.
For så vidt de spesielle forutsetninger strider mot de alminnelige eller med det generelle kartmateriale som er fremlagt, går de spesielle forutsetningene foran.

C. Saksøkeren forbeholder seg rett til å endre eller supplere det forannevnte materiale inntil skjønnet er tatt opp til avhjemling.

2. Omfanget av eiendomsinngrepet.

A. Foruten grunn omfatter eiendomsinngrepet enhver rett som trengs for bygging, utbedring, vedlikehold og drift av det offentlige anlegg som inngår i tiltaket.

B. Grunn erverves til eiendom i samsvar med det som er angitt i skjønnsforutsetningene og vist ved utstikning i marken, kart og profiler.
Skråninger anlegges hvor det er nødvendig av hensyn til tiltaket.

C. Skråningsarealene tas ikke til eiendom, men klausuleres. Dette innebærer at skjærings-/fyllingsarealer ikke kan benyttes på en måte som forrykker stabiliteten eller forandrer skråningenes profil uten samtykke fra vegvesenet/kommunen. Beplantning og bruk av skjærings-/fyllingsareal skjer på eierens egen risiko.
Fjellskjæringer renses. Oppfylte skråninger dekkes med et jordlag, avplaneres og tilsåes.

D. Utenfor vegområdet omfatter ervervet rett til midlertidige og permanente eiendomsinngrep i samsvar med det som fremgår av spesielle skjønnsforutsetninger, eventuelt med henvisning til kart, profiler og særskilte oppgaver.
Ervervet vil dessuten - som beskrevet i nevnte materiale - kunne gjelde

- rett til å flytte eksisterende ledningsnett og anlegge nye ledninger,
- rett til å etablere/legge om private veger,
- erverv av private bruksretter til fordel for andre enn saksøkeren.

E. Eiendomsinngrepet omfatter også matjord innenfor ervervsområdet.

3. Erstatningsforhold med tilhørende bestemmelser.

3.1 Fastsettelse av grunnerstatning.

A. Saksøkeren legger frem foreløpige oppgaver over det areal som skal erverves for hvert enkelt takstnummer, jfr. forutsetningenes pkt. 2B og C. Endelig oppmåling skjer først når anlegget er avsluttet.

B. Saksøkeren ber om at skjønnsretten fastsetter grunnerstatning pr. arealenhet (dekar/m2) for hvert takstnummer, spesifisert etter markslag/bonitet/arealkategori, alt så langt det er nødvendig for erstatningsoppgjøret. Dersom grenser for markslag er usikre, ber

saksøkeren om at grunnerstatningene blir spesifisert med henvisning til plankartets profilnummer eller på annen entydig måte.

3.2 Trær og annen vegetasjon.

Grunn blir ervervet med påstående trær og annen vegetasjon dersom ikke annet er bestemt gjennom spesielle skjønns-forutsetninger.

3.3 Gjerde.

A. Hvor eksisterende gjerde må fjernes på grunn av anlegget, foretas gjerdeflytting/oppsetting av nytt gjerde av kommunen. Dette omfatter eventuelt nytt flettverks-gjerde - 1 m. høyt - med overligger.
Eventuelle portstolper erstattes med nye av utførelse som flettverksgjerdet.
Gjerdet settes opp når anlegget er ferdig.
Hvor skjønnsretten måtte finne grunnlag for krav om gjerde og/eller porter av annen type enn flettverk, fastsettes erstatning for så vidt. Kommunen setter således i disse tilfelle ikke opp gjerder eller porter.

B. Dersom saksøkte i andre tilfelle krever erstatning for gjerdehold, avgjør skjønnsretten om erstatningsplikt foreligger.

C. Det fremtidige vedlikehold av gjerde og port påhviler vedkommende saksøkte.

D. Eventuell gjerdeerstatning bes fastsatt pr. løpemeter.

E. I tilfelle hvor retten måtte fastsette gjerdeerstatning, kan saksøkte kreve foreløpig oppgjør for dokumenterte utgifter til innkjøp av gjerdemateriell.

F. Gjerde skal settes opp i samsvar med Vegdirektoratets forskrifter etter veglovens § 45.

Saksøkeren ber om at det i skjønnsgrunnene angis hvilken gjerdetype som er lagt til grunn.
Fra fortauskant (kantstein) til eventuelle porter skal det være en minimumsavstand på 7 meter. Portene må vende innover på eiendommene.

3.4 Midlertidige inngrep.

Midlertidige inngrep utenfor ervervsområdet blir angitt i spesielle skjønnsforutsetninger, jfr. forutsetningenes pkt. 2 D. Skjønnsretten fastsetter erstatning for disse inn-grepene i samsvar med påvisninger som blir gitt.

I anleggstiden beslaglegges et belte på ca. 4 meter utenfor grunnervervet.

3.5 Andre erstatningsforhold.

De erstatninger skjønnsretten fastsetter skal dekke alle erstatningsbetingende skader og ulemper i forbindelse med tiltaket, bortsett fra de forhold som i skjønnsforutset-ningene eller ved skjønnsrettens avgjørelse uttrykkelig er holdt utenfor skjønnet. Således omfatter erstatningene også eventuell skade eller ulempe i forbindelse med forut-gående stiknings- og målearbeider, grunnundersøkelser o.l.

4. Oppgjør og rente av erstatningene.

A. Erstatningsoppgjøret skjer i samsvar med skjønnslovens §§ 53 og 57, eventuelt direkte med saksøkte.

B. 1. Når det skjer forhåndstiltredelse enten i henhold til samtykke fra saksøkte eller tillatelse etter oreigningslovens § 25 gjelder § 10, tredje setning, i lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom.

2. Når fullt oppgjør av hensyn til gjenstående oppmåling eller av andre grunner som skyldes saksøkeren ikke kan skje i samsvar med pkt. 4A, betaler saksøkeren rente av den til enhver tid gjenstående del av erstatningsbeløpet. Rentefoten fastsettes av skjønnsretten.

5.1 A. Avkjørsler blir angitt i planer og spesielle forutsetninger. Endret bruk av eksisterende eller nye avkjørsler er betinget av særskilt tillatelse.

B. Når kommunen påtar seg arbeid med avkjørsler, tilknytningsvei eller liknende, vil dette følge av kart og/eller spesielle forutsetninger.
Hvor grunneier skal tilpasse/anlegge avkjørsel på egen grunn forutsettes dette utført innen 1. oktober 1985.

5.2 Ledninger, grøfter, m.v.

A. Med mindre annet følger av særlige vilkår, sørger saksøkeren for nødvendig omlegning av eksisterende lovlig ledningsnett, herunder elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, drensledninger og grøfter med eventuelle kummer m.v. Det fremtidige vedlikehold påhviler vedkommende saksøkte.

B. Fremtidig reparasjon og vedlikehold av ledningsnett m.v. innenfor veiområdet kan bare utføres etter tillatelse av saksøkeren.

5.3 Istandsettelse av terreng.

Hvor opparbeidet have berøres av anlegget, foretar kommunen den istandsettelse av terrenget som finnes praktisk mulig. Der det tidligere har vært plen, finplanerer og tilsår kommunen arealet.
Eventuell beplantning påligger grunneieren.

5.4 Frisiktsoner.

Frisiktsoner er vist på plan og kart. Innenfor disse er det ikke høve til å ha sikthindrende gjerder, bygninger m.v. Flettverksgjerde og beplantning er tillatt inntil 0,8 m. over kjørebaneplanet i de veier som støter sammen.

6. Oppmåling m.v.

Kommunen sørger for oppmåling av den grunn som ekspropriereS Utgifter til dokumentavgift, tinglysing samt eventuelt gebyr for ajourføring av målebrev dekkes av kommunen. Kommunen betaler pantekreditorers behandlingsgebyr for å tinglyse påtegninger om pantefrafall etter ekspropriasjon.

7. Veglysfundament.

Hvor det blir aktuelt å anbringe lysmaster erverves rett til å ha disse master stående og fremtidig rett til atkomst for vedlikehold/tilsyn og fornyelse.

8. Arbeidet vil vli bortsatt på entreprise. I kontrakten med entreprenøren inntas bl.a. følgende bestemmelse:
Gangadkomst til eiendommene opprettholdes i anleggstiden ved de for trafikken nødvendige provisoriske broer. Kjøreadkomst kan brytes i kortere perioder - i alminnelighet ikke ut over to dager. Ved eventuelt avbrudd gis forhåndsvarsel.

Ekspropriantens forslag til alminnelige skjønnsforutsetninger i sak nr. 53/84 B som ble fremlagt som bilag til skjønnsbegjæringen, er sålydende:

1. Grunnlag for skjønnet er ekspropriasjonstillatelse meddelt Ski kommune av fylkesmannen i Oslo og Akershus 13. september 1984.
I henhold hertil ekspropriereS de rettigheter som trengs for anlegg og drift av ledningsanlegg i det vesentlige som angitt på tegning nr. 50071 - 602, dat. 19. juni 1984, utarbeidet av ing. Chr. F. Grøner A/S.
Ledningene skal ha en overdekning på minimum ca. 1,8 m og maksimum ca. 4,5 m.

2. Det erverves stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende, etterse, vedlikeholde og fornye ledningsnettet med kummer og annet nødvendig utstyr.
Ytterligere skal kommunen i dette øyemed ha rett til - til enhver tid - å komme frem over alt til og langs anlegget for dettes bygging, tilsyn, vedlikehold og fornyelse.

3. Over eller ved ledningsanlegget tillates ikke bebyggelse av noen art nærmere enn 2 m til hver side - regnet fra ytterkant ledning.

   Kummer må ikke tildekkes.

   Tiltak som kan medføre fare eller skade på ledningsnettet må ikke igangsettes i ledningenes umiddelbare nærhet før vannverket er skriftlig underrettet om at slikt arbeid aktes iverksatt, slik at det får anledning til å påvise grensen for det område som er klausulert.
   Grunneieren må likeledes skriftlig underrette vannverket hvis han vil foreta grøfte arbeider for det område som er klausulert.

   Ledningenes overdekning må ikke endres til mindre enn ca. 1,8 m eller mer enn ca. 5 m.
   Grunneieren pådrar seg erstatningsansvar etter vanlige rettsregler hvis varslingsbestemmelsene ikke overholdes og det skjer skade på ledningene eller på tredjemanns eiendom som følge av ledningsbrudd, lekkasje, tilstopning av kummer etc.

4. Arbeidet skal utføres kontinuerlig og med minst mulig ulempe for eiendommene.

5. Når tiltaket er avsluttet, skal kommunen så langt gjørlig sette anleggsområdet i den stand det var før arbeidet tok til. Der det tidligere var plen, finplanerer og tilsår kommunen arealet. Eventuell beplantning påhviler grunneieren. Opprydding og istandsettelse skal være foretatt innen 4 måneder etter at anleggsarbeidet på vedkommende sted er avsluttet eller så snart årstiden muliggjør dette. "

6. Erstatninger for skader eller verdiforringelse som påføres eiendommene eller ulemper for eiendomsbesittere som følge av anleggets bygging, tilsyn, vedlikehold eller fornyelse fastsettes i mangel av minnelig overenskomst for hver gang ved rettslig skjønn på kommunens bekostning.

7. Taksten skal omfatte enhver erstatning som pliktes i anledning tiltaket.
   Eventuelle erstatninger fastsettes til et beløp en gang for alle.

8. Hvor eksisterende gjerde må fjernes på grunn av anlegget, foretas gjerdeflytting/oppsetting av nytt gjerde av kommunen. Det omfatter i tilfelle nytt flettverksgjerde 1 m høyt med spenntråd.
   Eventuelle portstolper erstattes med nye av samme utførelse som flettverksgjerdet.

9. Forutsetningene forbeholdes endret og/eller supplert inntil saken opptas til skjønn.

Gyldigheten av de alminnelige skjønnsforutsetninger er ikke bestridt og legges til grunn ved skjønnet.

Ekspropriantenen har også fremlagt spesielle skjønnsforutsetninger som bilag til skjønnnsbegjæringen. Disse forutsetninger, som er endret på en rekke punkter under forhandlingene, er inntatt under de enkelte takstnumre. Gyldigheten av de spesielle skjønnsforutsetninger i deres endelige form er ikke bestritt og også de legges til grunn ved skjønnet.

Eksproprianten har påstått skjønnet fremmet.

Advokat Tor Stiklestad har på vegne av de takstnumre som han representerer, nedlagt slik

generell påstand:

1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for grunn, skader og ulemper i samsvar med spesielle påstander for de enkelte takstnumre.
2. Skjønnsretten etterkommer innløsningskrav i samsvar med oreigningslovens § 8, bygningslovens § 43 og samme lovs § 32.
3. Skjønnsretten angir for hver eiendom hvilken byggeklausulering og annen klausulering som er lagt til grunn for fastsettelse av ulempeserstatning for gjenværende eiendom.
4. Skjønnsretten angir for hvert takstnr. hvilke ulemper som er vurdert som særulemper og hvilke som er vurdert som "alminnelige' ulemper, jfr. ekspropriasjonserstatningslovens § 8.
5. For særskilt bebyggelige grunnstykker eller deler av slike grunnstykker, fastsettes erstatningen ut fra høyest oppnåelig tomtepris for byggegrunn i vedkommende strøk av Ski.
6. Skjønnsretten fastsetter forfall for erstatningsutbetalingen til 2 uker etter rettskraftig skjønn med 100 % utbetaling.
7. De saksøkte tilkjennes erstatning for rentetap etter erstatningslovens § 11 fra arbeidstillatelse ble gitt/arbeide igangsatt, som angis i rettsboken. Renter fastsettes med 15% p.a. frem til forfall for erstatningsutbetalingen, som fastsettes i samsvar med pkt. 6. Etter forfall løper vanlig morarente for de samlede utbetalingskrav som da er forfalt.
8. De saksøkte tilkjennes full erstatning for utgifter til teknisk og juridisk bistand.

* * *

Retten bemerker:

Saksøkerens prosessfullmektig har påpekt at forhåndstiltredelse ikke har funnet sted, at verdiene på avhjemlingstidspunktet/ eventuelt tiltredelsestidspunktet skal legges til grunn, jfr. vederlagslovens § 10.

Ved fastsettelsen av grunnerstatningen blir prinsippene i

Sandefjord-dommen, Rt. 1976 s. 1507 flg., å legge til grunn. Hva angår verdiene påberopes Indre Follo herredsretts skjønn sak nr. 6/80 B (Sanderveien), sak nr. 17/80 B (Kråkstadveien) og sak nr. 59/81 B (Kirkeveien), idet prisutviklingen siden hevdes å ha vært beskjeden. Beplantning/vegetasjon er ikke uten videre tilleggsverdier til grunnverdien, men hegnverdien kan gi grunnlag for særskilt erstatning.
Det henstilles at retten klassifiserer plenene og derved trekker opp retningslinjer som vil forenkle opparbeidelsen.
De aktuelle skråningsutslag er minimale og kan ikke betinge erstatning, jfr. RG 1983 s. 653 og kommuneadvokat Sandviks artikkel i Lov og Rett 1980 nr. 3 s. 386.
Ved vurdering av ulempeserstatning påberopes Bjølseth-dommen, Rettstidende 1980 s. 336. For at ulempen skal være erstatningsbetingende må det være årsaksammenheng mellom ekspropriasjonstiltaket og tapet. Det må dessuten være en særulempe, altså ikke en strøksulempe. Fanahopdommen, Rettstidende 1969 s. 643, slår fast at påregnelige samfunnsmessige endringer i utviklingens medfør ikke er erstatningsbetingende. Det vil være "venteleg" med nye veier i bymessige strøk. Hva som er venteleg etter forholdene på stedet, må vurderes objektivt. Ved denne vurdering må ikke bare den konkrete vei, men strøkets plassering trekkes inn. For øvrig må tas i betraktning at ekspropriasjonen i hovedsak gjelder trafikksikringstiltak, fortau m.v., som i særlig grad kommer oppsitterne til gode.

Støyulemper er ikke å anse som særulempe, men strøksulempe, jfr. Økernvei-dommen, Rettstidende 1978 s. 136, og NOU-82 nr. 19: Forurensningsskader s. 63 flg. og 121 flg.

Idag sogner ca. 200 boligenheter og Forsvarets virksomhet til Vilbergveien. Trafikken er beregnet å utgjøre 6-800 kjøretøyer pr. døgn. Etter opprustningen og trafikkomleggingen er trafikken beregnet til 800-1000 kjøretøyer pr. døgn. Dette vil si at en ikke har trafikk som nærmer seg de grenseverdier som følger av Miljøverndepartementets støyforskrifter. Det er forøvrig økonomisk tap som er gjenstand for erstatning, og slikt tap vil ikke oppstå, jfr. undersøkelse av eiendomsprisene på Snarøya etter økning i flytrafikken. Se forøvrig også Rt. 1974 s. 524, der kjennelse om å tilkjenne en mindre erstatning for redusert bruksutnyttelse ble opphevet.

Ekspropriatenes tilpasningsplikt slår inn bl.a. ved avståelse av hegnvegetasjon som kan reetableres.

Fortauet kan ikke ses som en ulempe. Det skaper avstand til trafikken. Ulempeserstatning kan ikke tilstås ut fra billighetsbetraktninger. Bevisbyrden påhviler ekspropriatene, jfr. bl.a. Rt. 1983 s. 329.
Retten oppfordres til å være oppmerksom på at ulempene har forskjellig karakter på øst- og vestsiden av Vilbergveien. Inngrepene på østsiden er størst.
Hva angår lysmastene påpekes fordelene ved bedre belysning. For øvrig vises til rettens vurdering av lysmaster i Kråkstadveiskjønnet og fremholdes at eventuelle ulemper helt klart ligger innenfor tålegrensen.
Det vises ellers til fremlagt oppgave over siste eierskifte på de berørte eiendommer og påpekes at overdragelser etter siste regulering i 1976 må få betydning for vesentlighetskriteriet.
Når det gjelder anleggsskadene, må det være opp til grunneierne å påvise et økonomisk tap som de kan kreve erstattet. Det er her tale om en kortvarig anleggsperiode, noe varierende for de enkelte eiendommer, men ulempene ligger åpenbart under tålegrensen, jfr. artikkel av Audvar Os i Advokatforeningens småskrift nr. 37 s. 60 flg.

Når gammelt gjerde erstattes med nytt, skal gjøres fratrekk for lengre varighet og innspart vedlikehold.
Det understrekes at frisiktklausuleringen slår ulikt ut og må vurderes konkret.
Hva angår renten erkjennes at det synes å være en trend ved senere skjønn mot 15 % p.a., men dog slik at den ikke er unntaksfri.
Advokat Tor Stiklestad har på vegne av de saksøkte som han representerer, understreket at saken gjelder 2 skjønn, og at det som omfattes av ledningsanlegget knapt er nevnt av motparten. Videre er påpekt at "sameiene" i utgangspunktet ikke er rette saksøkte, at hver enkelt eier av selveierleilighet skulle ha vært saksøkt. De har imidlertid akseptert å la seg saksøke under ett og slik at erstatningen fastsettes samlet, selv om eierne av leiligheter i 1. etasje rammes hårdest.
Det rettslige grunnlag for skjønnet er vederlagsloven av 6.4.1984

og rettspraksis, men slik at en må være oppmerksom på at rettspraksis på basis av tidligere gjeldende lovgivning kan være misvisende. Det aksepteres at prinsippene i Sandefjord-dommen får anvendelse og fremholdes at inngrepene på østsiden av Vilbergveien er usedvanlig store, og slik at enkelte takstnumre berøres særlig sterkt ved at også veibanen flyttes nærmere bebyggelsen, i tillegg til nyanlegget, gang- og sykkelstien.

Ved at all trafikk til og fra dette eldre boligområdet skal samles i Vilbergveien, oppstår en langt større belastning enn påregnelig.

Retten oppfordres til å fastsette grunnerstatningene til et beløp pr. m2, hvilket ikke vil være i strid med prinsippene i Sandefjord-dommen. Grunnervervet på østsiden av Vilbergveien tar den mest verdifulle tomtegrunn, nemlig den del av havene som har sol på ettermiddagen. Til tross for at prisforskriftene som er opphevet, har virket dempende på tidligere takster, slik at tidligere dokumenterte skjønn ikke lenger vil være retningsgivende, påpekes at en ved Kråkstadveiskjønnet som gjaldt avståelse av mer perifert beliggende grunn, kom opp i priser på kr. 75,- pr. m2. Det hevdes forøvrig at det vil være galt med lik grunnverdi på hver eiendom.

Når det gjelder vegetasjon, møter en problematikken på 3 måter. Ved hegnvegetasjon er det sikker praksis for særskilt erstatningsfastsettelse. Annen vegetasjon på grunn som kreves avstått, erstattes som del av grunnerstatningen. Endelig, når det gjelder vegetasjon i anleggsbeltet, blir denne å erstatte etter gjenanskaffelsesverdi. Skal en grunneier holdes skadesløs, må han settes i stand til å kjøpe beplantning i like stor høyde, eventuelt tilkjennes ulempeserstatning for ventetiden. Det er følgelig av vesentlig vetydning for erstatningsfastsettelsen å sondre mellom beplantning på grunn som kreves avstått og på grunn i anleggsbeltet.

Støy hevdes å være en særulempe etter vederlagslovens § 8. Utgangspunktet for vurdering av støy finnes i grannelovens § 2. Det var ikke på noe tidspunkt påregnelig at Vilbergveien skulle bli hovedinnfartsvei til denne del av stedet. Det bes bemerket at de aller fleste eierforhold var etablert før reguleringsplanen. Det er kommunen som har bevisbyrden for at støybelastningen ikke overskrider tålegrensen. Kommunen ville ikke ha fått planen

stadfestet idag uten at støymålinger var foretatt, jfr. forøvrig Sandviks artikkel i Lov og Rett 1980 nr. 3 s. 386.

Frisiktsonen reduserer muligheten for å etablere hegn, og slik at nødvendig hegnvegetasjon adskiller sonen som ikke nyttbart uteareal.

For så vidt angår avkjørsler, er vist til forarbeidene til veilovens § 41, særlig Ot. prp. nr. 49 for 1978/79 s. 22, 1. spalte in fine følgende. Ved avkjørselsomlegging blir ikke grunneieren holdt skadesløs ved at ny avkjørsel opparbeides til eiendomsgrense. Det oppstår heldigvis ikke behov for bygningsmessige endringer noe sted, men større arealer beslaglegges, bl.a. for å sikre oppstillingsplass.

Gjenanskaffelse er krevet under takstnr. 9, Kjærem. Den nærmere argumentasjon vil bli gjengitt under de særlige bemerkninger vedrørende dette takstnr.

Der erstatning for gjerde tilkjennes skal den fastsettes uavhengig av oppførelse, jfr. RG. 1980 s. 1.

Retten konstaterer at lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6.4.1984 nr. 17 som ble satt i kraft 1.7.1984, får anvendelse, jfr. § 11.

De grunnstykker som kreves avstått, er unntaksfritt striper av bebygde tomter. Grunnerstatningen er fastsatt etter prinsippet i Sandefjord-dommen, til forskjellen mellom verdien av eiendommen før og etter avståelsen. Ved vurderingen av grunnerstatningenes størrelse er tatt utgangspunkt i antatt strøkspris for ubebygd tomtegrunn, henholdsvis bolig- og forretningstomtegrunn. Dette skyldes den praksis at en ved taksering av boligeiendommer vanligvis verdsetter tomten for seg etter strøkspris med korreksjon for den enkelte tomts beskaffenhet og beliggenhet, slik at tomtens ytre områder i utgangspunktet gis samme verdi som de sentrale deler, og at takstene er bestemmende for verdioppfatningen ved omsetning m.v. Strøksprisen for ubebygd tomtegrunn vil følgelig være et egnet hjelpemiddel til å finne differansen mellom verdi før og etter avståelsen også for bebygde eiendommer. Det bemerkes at salgsverdien for grunn som kreves avstått, er ansett vesentlig større enn bruksverdien. Hva angår strøkspris har retten merket seg hvilke grunnerstatninger som er fastsatt

ved de dokumenterte skjønn. Videre er tatt i betraktning at pristakstplikten er opphevet, at de berørte tomter har en gunstig beliggenhet i utkanten av Ski sentrum. Når det gjelder kvaliteten på den berørte tomtegrunn, kan det sondres mellom eiendommene på henholdsvis øst- og vestsiden av Vilbergveien. Den grunn som kreves avstått fra boligeiendommene på østsiden er gjennomgående attraktive, vestvendte deler, der det har vært naturlig å etablere uteplassen.
I tillegg til verdien av den grunn som kreves avstått, er tilkjent erstatning for tap av hegn av vegetasjon på grunnen.
Det er videre gitt erstatning for den vegetasjon som går med i anleggsbeltet, herunder for hegneffekten, i den utstrekning vegetasjonen har betydning for eiendommens verdi. Når det spesielt gjelder erstatningen for vegetasjonen i anleggsbeltet, kan det ikke anvendes et gjenanskaffelsesprinsipp. Men i visse tilfeller kan det være veiledende for skjønnet hva en gjensanskaffelse vil koste. Det gjelder i tilfeller hvor man må anta at en eventuell kjøper - ved vurderingen av hva han kan tilby - vil se hen til hva en gjenanskaffelse vil koste f.eks. for på ny å skape det vern mot innsyn m.v. som stedet krever.
Under befaringen har retten registrert vegetasjonen såvel på den grunn som kreves avstått, som i anleggsbeltet. En har funnet å burde etterkomme anmodningen fra partenes prosessfullmektiger om å føre opp hva den har registrert under de respektive takst-numre, - og klassifisere plenarealenes standard.

Som påpekt av saksøkerens prosessfullmektig er man pliktig til å finne seg i anleggsulemper over kortere tid uten erstatning i større utstrekning enn om det hadde gjeldt mer varige ulemper. I de foreliggende saker vil anleggsarbeidet pågå hele sommer-halvåret 1985. Saksøkerens prosessfullmektig har på forespørsel opplyst at retten kan legge til grunn at arbeidet vil være avsluttet innen 1. oktober 1985. Flere av eiendommene får de beste deler av sine haver omgjort til anleggsområder i den del av året da en har glede av havene. Det er på denne bakgrunn tilkjent erstatning for anleggsulemper, for den del av ulempen som overstiger en rimelig tålegrense, på de hardest belastede eiendommer.

Når unntas takst nr. 10, der avstanden fra boligblokk til vei kortes ned fra 17,9 m. til 10,5 m. - og avstanden til nyanlagt fortau blir 8 m. - er det kun tale om relativt sett små forskyv-

ninger av kjørebanen. Den nivåjustering av kjørebanen som finner sted på delstrekninger, antas ikke å medføre nevneverdig økt ulempe noe sted. Når det gjelder støyulempene, finner retten at den økning som følger av veiopprustningen og fremtidig kanalisering av trafikken i området til Vilbergveien, vil bli moderat. Med støtte i saksøkerens beregning av trafikken, er det ikke grunn til å regne med at støybelastningen vil overskride Miljøverndepartementets retningslinjer for støybelastning, som forøvrig ikke kan anses som bindende normer for fastsettelse av tålegrense. Ved en samlet vurdering der en også har tatt i betraktning de positive virkninger av veiopprustningen, fortauet og økt trafikksikkerhet, er retten kommet til at det ikke noe sted er grunnlag for ulempeserstatning på grunn av nærførings-ulemper.

På enkelte takstnumre kreves avkjørselen omlagt. Der dette kreves, opparbeider eksproprianten ny avkjørsel/avkjørselsvei frem til eiendomsgrensen. Omlegningene er ikke noe sted nødvendiggjort av fysiske hindringer. Et eventuelt erstatningskrav må i tilfelle baseres på veglovens § 41, 3. ledd. Retten finner at bestemmelsen ikke gir grunnlag for å tilkjenne vederlag noe sted for merutgifter ut over ny avkjørsel/avkjørselsvei, som opparbeides av eksproprianten.
Hva angår lysmastene, har retten festet seg ved at de er av et slag som kaster lyset fra bebyggelsen. En kan ikke se at ulempene noe sted overstiger fordelene ved bedret belysning, og har følgelig ikke tilkjent erstatning for lysmaster.
Det er gitt samtykke til forhåndstiltredelse. Ved henvendelse til eksproprianten har en fått opplyst at forhåndstiltredelse fant sted 2. januar 1985. Ved erstatningsfastsettelsen er verdien på tiltredelsestidspunktet lagt til grunn, jfr. vederlagslovens § 10. Normalt rentetap antas å utgjøre 14% p.a. og rentefoten settes til denne sats. Advokat Stiklestad har på vegne av sine parter krevet at skjønnsretten fastsetter forfall for erstatningsutbetalingen til 2 uker etter rettskraftig skjønn med 100 % utbetaling. Retten finner som nevnt foran å kunne godta de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 4, hvorav fremgår at fullt oppgjør kan utstå til gjenstående oppmåling m.v. mot at saksøkeren betaler rente av den til enhver tid gjenstående del av erstatningsbeløpet. Det forutsettes at oppmåling blir foretatt så snart som mulig etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

Om de enkelte takstnumre bemerkes:

Takst nr. 1:

Eiendom: Gnr. 129, bnr. 4.
Eier: A/S Norske Esso.
Eiendomsbeskrivelse: Bensinstasjon
Nåværende areal: 5180,96 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 685 m2.
2. Innløsningsarealer: 18 m2 og 125 m2.
3. Frisikt: 92 m2.
4. Anleggsbelte veganlegg: 170 m2.
5. Anleggsbelte ledningsanlegg: 90 m2.
   Det avgrenses slik at gjerde og innenforliggende areal i eiendommens sydøstre hjørne ikke berøres.
6. 2 lysmaster, jfr. kabelplan.
7. Nåværende avkjørsel til Nordbyveien stenges når ny avkjøring uten utgift for kommunen/vegvesenet er opparbeidet som vist på veiplan.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for:
1. Grunnavståelse - opparbeidet parkeringsplass.
2. Oppsetting av nytt gjerde.

Erstatning:
1. For grunn og innløsningsarealer som kreves avstått, kr. 250,- pr. m2.
2. For frisiktklausulering, kr. 50,- pr. m2.

Retten bemerker:
Stasjonen drives av Paul Mjønner i egenskap av forhandler i henhold til kontrakt med A/S Norske Esso som er fremlagt. Partene ble under hovedforhandlingen enige om at Mjønner skulle betraktes som saksøkt og få sitt forhold vurdert som takst nr. 1 B.

Det tilkjennes ikke gjerdeerstatning. Kravet gjelder gjerde mot Vilbergveien. Det eksisterende gjerde er meget enkelt, ført opp av 2 langsgående 1"x4" bord. Vedlikeholdet har vært forsømt. Under befaringen lå gjerdet delvis nede, og retten anser at gjerdet er uten verdi. Det tilkjennes følgelig ikke erstatning for nytt gjerde, idet forholdene på stedet etter inngrepet ikke kan ses å øke behovet for gjerde.

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

Ingen beplantning. Plenområdet er velholdt, toleranseklasse 2 for overflate, ref. NS 3420.

Takst nr. 1 B.

Eiendom: Gnr. 129, bnr.4.
Leier: Paul Mjønner
Når det gjelder opplysninger forøvrig om eiendommen og spesielle forutsetninger vises til takstnr. 1.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for:
1. Tap av opparbeidede parkeringsplasser.
2. Ødelagt bruk av parkeringsplasser under anleggstiden.

Erstatning:
1. For tap av opparbeidede parkeringsplasser: Ingen erstatning.
2. For tap av parkeringsplasser og ulemper forøvrig i anleggstiden, kr. 10.000,-.

Retten bemerker:
Under takst nr. 1 er utmålet erstatning for tap av opparbeidet asfaltert forretningstomtegrunn. Retten kan ikke se sannsynliggjort at eier eller forhandler påføres ytterligere tap. Tomten er rommelig og gir ikke inntrykk av intensiv utnyttelse.
Ved vurderingen av tapet av parkeringsplasser og ulempe forøvrig i anleggsperioden, har retten etter opplysning fra saksøkeren lagt til grunn en anleggstid på anslagsvis 7 mndr., og at anlegget vil være avsluttet innen 1.10.1985.

Takst nr. 2.

Eiendom: Gnr. 129, bnr. 118.
Eier: Tore Henry Haug.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.
Nåværende areal: 1175,95 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 150 m2.
2. Skråningsareal: 5 m2.
3. Anleggsbelte veianlegg: 190 m2.

4. Ledningsanlegg: 20 m2.
5. Anleggsbelte ledningsanlegg: 90 m2.
6. Trærne felles av kommunen, men beholdes av grunneieren. De kappes i 3 m. lengder og legges inn på eiendommen.
7. Eventuell skade på brønn holdes utenfor skjønnet.
8. 1 lysmast, jfr. kabelplan.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Hegn av vegetasjon.
4. Støyulempe på grunn av nærføring, vei og nytt fortau.
5. Sjenerende lysmast.
6. Ulemper i anleggstiden.

Erstatning:

1. For grunn som kreves avstått (inklusive påstående vegetasjon) kr. 100,- pr. m2.
2 og 3. Ulempeserstatning for tap av hegn av vegetasjon på den grunn som kreves avstått og for tap av vegetasjon i anleggsbeltet, kr. 16.500,-.
4. For støyulempe på grunn av nærføring: Ingen erstatning.
5. For lysmast: Ingen erstatning.
6. For ulemper i anleggstiden, kr. 8.000,-.
7. For varige ulemper ved ledningsanlegget, kr. 1.000,-.

Retten bemerker:
Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:
I ekspropriasjonsområdet:

1 Betula, bjerk
1 " "
1 " "
1 " "
1 Pinus sylvestris, furu
1 " nigra
1 " mugo
1 Juniperus succica
1 Thuja fastigiata
1 " globosa
1 " "
1 Chamaciypatis
1 Arco pinnola, sibirlønn
7 Buskkaprifol
2 Nikkesyrin
1 "
1 Sibirkornell
1 Skjærsmin

1 Vanlig syrin
10 l.m. Rosa rugosa, 20 planter
1 Druehyll
1 Berberis

Frukt og bær:

1 Eple Aroma
5 Solbærbusker

I anleggsområdet:

1 Euonimus europaeus 2 år
1 Abies concolor
1 Cham. nootkatensis
1 Picea
1 Abies sibirica
3 Juniperus
3 Pinus
2 Taxus media Hickjii
3 Rhododendron
1 " repens

Frukt og bær:

1 Bergamotte pære
1 Eple Filippa
10 Bringebær Veten

Plen:

Ugressfri, velholdt, toleransekl. 2 for overflate ref. NS. 3420 K. 17.

Takst nr. 3:

Eiendom: Gnr. 129, bnr. 500.

Eier: Brigt Vidar Haug.

Eiendomsbeskrivelse: Bolig.

Nåværende areal: 1035,4 m2.

Spesielle forutsetninger:

1. Ledningsanlegg: 20 m.
2. Anleggsbelte ledningsanlegg: 322 m2.

Saksøktes påstand:

Det kreves erstatning for

1. Vegetasjon.
2. Ulemper i anleggstiden.
3. Nytt gjerde.

Erstatning:

1. For ulemper ved tap av vegetasjon i anleggsbeltet, kr. 10.000,-.
2. For varige ulemper ved ledningsanlegget, kr. 1.000,-.
3. For ulemper i anleggstiden, kr. 4.000,-.
4. Hva angår kravet om gjerdeerstatning vises til de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 8.

Det tilkjennes ikke erstatning ut over hva som følger av de alminnelige skjønnsforutsetninger.

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

I anleggsområdet:

2 Picea pungens
1 Pinus
1 Abies concolor
2 Vanl. hassel
4 Buskroser
2 Juniperus
1 Forsythia
1 Hyll

Caragana arb. hekk

Frukt og bær:

1 epletre
1 "
1 "
2 plomme
8 bærbusker
25 bringebær

Plen: Velholdt, tol.kl. 3 for overflate, ref. NS. 3420 K.17.

Takst nr. 4:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 71.

Eiere: Johannes Arthur Thirud og Emilie Qvamme

Eiendomsbeskrivelse: Bolig

Nåværende areal: 1427 m2.

Spesielle forutsetninger:

1. Eksisterende privat vei forlenges/anlegges over denne eiendom slik vist på skisse.
2. Det erverves bruksrett til den private vei for takstnr. 6. Vedlikeholdet påhviler brukeren.
3. Ledningsanlegg: 15 m.
4. Anleggsbelte ledningsanlegg: 209 m2.

Saksøktes påstand:

Det kreves erstatning for

1. Beslaglagt grunn for vei til nabo.
2. Ulemper i anleggstiden.

Erstatning:

1. For avståelse av rett til vei for takstnr. 6, kr. 7.500,-.
2. For ulemper i anleggstiden, kr. 1.000,-.
3. For varige ulemper ved ledningsanlegget, kr. 750,-.

Retten bemerker:
Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

Ingen vegetasjon utover gress,
Tvilsom kvalitet som gressbakke, tol.kl. 4, ref. NS 3420 K. 12.

Takst nr. 5:
Eiendom: Gnr. 136, bnr. 79.
Eier: Elmer Kjølstad.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.
Nåværende areal: 1470 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Det erverves bruksrett til privat vei over denne eiendom for takstnr. 6.
   Vedlikeholdet påhviler brukerne.
2. Anleggsbelte ledningsanlegg: 125 m2.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for ulemper i anleggstiden.

Erstatning:
For ulempe i anleggstiden, kr. 1.000,-.

Retten bemerker:
Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

Gressbakke langs gjerdet, tol. kl. 2, ref. NS 3420 K. 12.

Takst nr. 6:
Eiendom: Gnr. 136, bnr. 50.
Eiere: Marit og Karsten Hilton.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.
Nåværende areal: 1432, 17 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 125 m2.
2. Skråningsareal: 8 m2.
3. Anleggsbelte veianlegg: 145 m2.
4. Nåværende avkjørsel til Vilbergveien stenges når ny adkomst er opparbeidet som vist på tegning - frem til eiendomsdelet.
5. Det erverves bruksrett for denne eiendom til privat vei vedrørende takstnr. 3, 4 og 5.
   Vedlikeholdet påhviler brukerne.

6. Det anordnes støttemur (ca. 80 cm.) - frilagt singel på privat grunn langs ny eiendomsgrense mot Vilbergveien. Muren bekostes av kommunen. Den tilfaller grunneieren som har det fremtidige vedlikehold.
7. Ledningsanlegg: 36 m
8. 2 kummer.
9. Anleggsbelte ledningsanlegg: 280 m2.
10. 1 lysmast, jfr. kabelplan.
11. Hvis kummer blir liggende i ny adkomst, utstyres de med kjøresterke lokk.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Hegn av vegetasjon.
4. Ulemper i anleggstiden.
5. Ulemper ved lysmast.
6. Opparbeidelse av adkomst.

Erstatning:
1. For avståelse av grunn, kr. 100,- pr. m2.
2. Ulempeserstatning for tap av vegetasjon i anleggsbeltet, kr. 2.500,-.
3. Ulempeserstatning for tap av hegn av vegetasjon, kr. 2.500,-.
4. For ulemper i anleggstiden, kr. 5.000,-.
5. For lysmast: Ingen erstatning.
6. For opparbeidelse av ny adkomst på egen grunn: Ingen erstatning.
7. For varige ulemper ved ledningsanlegget, kr. 1.800,-.

Retten bemerker:
Avkjørselsomleggingen er forårsaket, men ikke foranlediget av ekspropriasjonen. Retten anser at saksøktes utgift i forbindelse med opparbeidelse av ny avkjørselsvei på egen grunn ikke kan gi grunnlag for erstatning.

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

I ekspropriasjonsområdet:

1 Betula pubescens
5 Syringa vulg.
3 askebusker
1 buskkaprifol
2 skjærsmin
1 sibirkornell
8 snebær
4 japansk kvede

I anleggsområdet:

1 Abies sibirica
1 Philadelphus coron.
1 vanlig syrin
1 Physocarpus op.
3 vanlig syrin
1 sibirlønn
1 hassel
1 Forsythia
6 Berberis
15 l.m. bringebær

1 skyggemorell
1 stort epletre, misligholdt, halvdødt

Gressbakke, toleransekl. 3 for overflate ref. NS 3420 K 17.

Takst nr. 7:
Eiendom: Gnr. 136, bnr. 111.
Eier: Rita Sefting
Eiendomsbeskrivelse: Bolig
Nåværende areal: 866,44 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 74 m2
2. Anleggsbelte: 75 m2
3. Det anordnes støttemur (ca. 80 cm.)- frilagt singel på privat grunn langs ny eiendomsgrense mot Vilbergveien. Muren bekostes av kommunen. Den tilfaller grunneieren som har det fremtidige vedlikehold.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Hegn av vegetasjon.
4. Ulemper i anleggstiden.
5. Erstatning for støy.

Erstatning:
1. For avståelse av grunn, kr. 100,- pr. m2.
2. For tap av vegetasjon i anleggsbeltet, kr. 3.500,-.
3. For tap av hegn av vegetasjon: Ingen erstatning.
4. For ulemper i anleggstiden, kr. 1.000,-.
5. For støy: Ingen erstatning.

Retten bemerker:
Rettens registrering under befaringen av beplatning, trær m.v.:

Ekspropriasjonsområdet:

6 l.m. snebær hekk,
21 Populus

I anleggsområdet:

1 Forsythia
5 frukttrær

Gressbakke etter tol.kl. 3 for overflate NS. 3420 K. 17.

Takst nr. 8:
Eiendom: Gnr. 136, bnr. 63.
Eier: Halvor Wergeland
Eiendomsbeskrivelse: Bolig
Nåværende areal: 1191 m2

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 123 m2
2. Skråningsareal: 13 m2
3. Frisikt: 85 m2
4. Anleggsbelte: 100 m2
5. Kommunen feller, men grunneieren beholder trærne. De kappes i 3 m. lengder og legges inn på eiendommen.
6. 1 lysmast, jfr. kabelplan.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Hegn av vegetasjon.
4. Støyulemper
5. Ulemper i anleggstiden.
6. Klausulering av frisikt.

Erstatning:
1. For avståelse av grunn, kr. 100,- pr. m2.
2. For tap av vegetasjon i anleggsbeltet, kr. 8.500,-.
3. For tap av hegn av vegetasjon kr. 3.000,-.
4. For støyulemper: Ingen erstatning.
5. For ulemper i anleggstiden, kr. 1.000,-.
6. For frisiktklausulering, kr. 50,- pr. m2.

Retten bemerker:
Rettens registering under befaringen av beplatning, trær m.v.:
I ekspropriasjonsområdet:
1 vanlig furu
1 " "
1 " "
1 Buskkaprifol
2 Skjærsmin
1 søyleener

I anleggsområdet:
1 vanlig furu
1 prydplomme
2 Rhododendron

Frukt og bær:
1 eple vinterfrukt
1 plomme

Gressbakke, velholdt, tol.kl. 3 for overflate ref. NS 3420 K. 17.

Takst nr. 9:
Eiendom: Gnr. 136, bnr. 78.
Eier: Håkon Lanes
Eiendomsbeskrivelse: Bolig
Nåværende areal: 1578,76 m2

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 115 m2
2. Skråningsareal: 17 m2
3. Frisikt: 117 m2
4. Anleggsbelte: 130 m2
5. Kommunen feller, men grunneieren beholder trærne. De kappes i 3 m. lengder og legges inn på eiendommen.
6. 1 lysmast, jfr. kabelplan.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Hegn av vegetasjon.
4. Støyulemper ved flytting av kjørebanen og nytt fortau.
5. Ulemper ved klausulering til frisikt.

6. Ulemper ved lysmast.

Erstatning:

1. For avståelse av grunn, kr. 100,- pr. m2.
2. For tap av vegetasjon i anleggsbeltet, kr. 12.000,-.
3. For tap av hegn av vegetasjon, kr. 8.000,-.
4. For støyulemper: Ingen erstatning.
5. For frisiktklausulering, kr. 50,- pr. m2.
6. For lysmast: Ingen erstatning.

Retten bemerker:

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

I ekspripriasjonsområdet:

1 Betula pubescens
15 l.m. syrin
1 sibirkornell

Frukt og trær:

4 epletrær
1 plommetre
1 stikkelsbær

I anleggsområdet:

3 epletrær
2 plomme

Gressbakke som tol.kl. 3, ref. NS 3420 K. 17.

Takst nr. 10:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 21.
Eiere: Div. seksjonseiere ifølge oppgave.
Eiendomsbeskrivelse: Boligblokk.
Nåværende areal: 2769,67 m2.

Spesielle forutsetninger:

1. Grunnerverv: 595 m2.
2. Skråningsareal: 15 m2.
3. Frisikt: 25 m2.
4. Anleggsbelte veianlegg: 315 m2.
5. Adkomst endres som vist på tegning A3-216.
6. Ledningsanlegg: 5 m.
7. 2 kummer.
8. Anleggsbelte ledningsanlegg: 105 m2.
9. 3 lysmaster, jfr. kabelplan.
10. Tilleggsareal: 83 m2.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Støyulemper.
4. Tap av 2 parkeringsplasser (opparbeidede).
5. Ulemper ved kummer.
6. Ulemper ved 3 lysmaster.
7. Gjenanskaffelse av sandkasse.

Erstatning:
1. For grunnavståelse, kr. 100,- pr. m2.
2. For vegetasjon i anleggsbeltet, kr. 15.000,-.
3. For støyulemper: Ingen erstatning.
4. For tap av parkeringsareal, kr. 20.000,-.
5. For kummer: Ingen erstatning.
6. For 3 lysmaster: Ingen erstatning.
7. For ulemper i anleggstiden, kr. 5.000,-.
8. For gjenanskaffelse av sandkasse: Ingen erstatning.
9. For varige ulemper av ledningsanlegget, kr. 50,- pr. l.m.

For tilbudt tilleggsareal settes verdien til kr. 50,- pr. m2.

Retten bemerker:
Ved vurderingen av erstatningen for tap av parkeringsareal er bemerket at del av den grunn som kreves avstått i nord er opparbeidet til parkering. Parkeringsarealene er ikke systematisk regulert og merket, og det synes uklart hvorvidt plasser går tapt, men anses sannsynlig at det kan dreie seg om 2 plasser. Ved vurderingen av tapet er tatt i betraktning at det i tillegg er tilstått erstatning for avståelse av grunn med kr. 100,- pr. m2.

Ved vurderingen av mulige ulemper ved kummene er lagt til grunn at de får kjøresikre lokk.

Når retten ikke har gitt erstatning for sandkasse, skyldes dette at en har ansett sandkassen å være kondemnabel.

Rettens registrering under befaringen av beplatning, trær m.v.:
I ekspropriasjonsområdet:
5 Betula pubescens
4 Buskfuru, var. størrelse

I anleggsområdet:

3 bjerk
2 buskfuru
1 bjerk
1 "
1 "
1 hestekastanje

Gressbakke velholdt. Tol. kl. 2 for overflate ref. NS 3420 K. 17.

Takst nr. 11:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 22.
Eiere: Div. seksjonseiere ifølge oppgave.
Eiendomsbeskrivelse: Boligblokk.
Nåværende areal: 2786 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Adkomst endres som vist på tegning A3-217.
2. 1 lysmast, jfr. kabelplan.

Saksøktes påstand:
Det kreves ikke erstatning.

Erstatning:
Ingen erstatning.

Retten bemerker:
Det kreves ikke avstått grunn. Omlegging av adkomst og oppføring av lysmast kan ikke ses å medføre erstatningsbetingende ulemper.

Takst nr. 12:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 1.
Eier: Staten v/Forsvarsdepartementet.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.
Nåværende areal: Ikke oppgitt.

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 120 m2.
2. Frisikt: 30 m2.
3. Anleggsbelte: 80 m2.
4. Kommunen feller, men grunneieren beholder trærne. De kappes i 3 m. lengder og legges inn på eiendommen.

Saksøktes påstand:

1. Staten v/Forsvarsdepartementet krever full erstatning for tap av tomtegrunn.
2. I den utstrekning retten vurder eiendomsinngrepet og kunne medføre hegneffekt for boligeiendommen, krever staten erstatning for dette.
3. De trær som må felles ved inngrepet kreves kappet i like store lengder, og lagt inn på eiendommen.
4. Eiendomsinngrepet fremkommer ved arealoppgaven ved prosessskrift av 10.11.1984. Her vurderer staten forslaget om frisiktsone 30 m2 ikke å medføre noen ulemper for eiendommen. Forøvrig vises til avgitt erklæring av 17.9.1984 i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

Erstatning:

1. For avståelse av grunn, kr. 100,- pr. m2.
2. For tap av hegn: Ingen erstatning.

Retten bemerker:

Den vegetasjon som fjernes på den grunn som kreves avstått og i anleggsbeltet har adskillig hegneffekt. Når erstatning ikke er tilkjent, skyldes dette at gjenværende vegetasjon gir ønskelig hegneffekt,

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

I ekspropriasjonsområdet:
7 bjerker

I anleggsområdet:
1 Pinus cembra
4 Tilia
1 "
1 Betula pubescens
1 vanlig furu
1 Betula pubesc.
1 3-års eple

Takst nr. 13:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 31.
Eier: Asbjørn Bråthen.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.
Nåværende areal: 1171 m2.

Spesielle forutsetninger:

1. Grunnerverv: 50 m2.
2. Frisikt: 32,5 m2.
3. Anleggsbelte: 10 m2.
4. Nåværende avkjørsel til Vilbergveien stenges når ny adkomst til Gamleveien er opparbeidet frem til ny eiendomsgrense hvor vist på tegning A4-78.
5. Kommunen besørger lysmast flyttet ved ny innkjørsel.
6. Tilleggsareal som vist på tegning A4-80: 18 m2. Skjønnet fastsetter prisen.
7. Det anordnes gangport i nettinggjerde over nåværende avkjørsel mot Vilbergveien.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for

1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Gjerde, port og portstolper.
4. Adkomst opparbeidelse.
5. Ulemper ved endret adkomst.
6. Ulemper i anleggsfeltet og anleggstiden.
7. Ulemper ved klausulering til frisikt.

Erstatning:

1. For avståelse av grunn, kr. 80,- pr. m2.
2. For vegetasjon i anleggsbelte, kr. 1000,-.
3. For flytting av gjerde, kr. 160,- pr. l.m. i den lengde som berøres av anlegget, hvis saksøkte selv ønsker å flytte gjerdet, jfr. forøvrig de alminnelige forutsetninger pkt. 3.3 Gjerde litra a.
4. og 5.: For stengning av avkjørsel til Vilbergveien, opparbeidelse av ny adkomst og ulemper ved denne: Ingen erstatning.
6. For ulemper i anleggstiden, kr. 1.000,-.
7. For frisiktklausulering, kr. 40.- pr. m2.

For tilbudt tilleggsareal settes verdien til kr. 25,- pr. m2.

Retten bemerker:
Omleggingen av avkjørslene, hvorved avkjørselen til Vilbergveien stenges, slik at eiendommen bare får kjørbar adkomst til Gamleveien er foranlediget, men ikke forårsaket av ekspropriasjonen.

Omleggingen kan ikke ses å medføre erstatningsbetingende ulemper. I denne forbindelse er bemerket at garasjen er lagt opp og orientert med innkjørsel fra Gamleveien.

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

I frisikt og anleggsområdet:
1 Plomme
1 Eple
5 l.m. bringebær

Takst nr. 15:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 110.
Eiere: Rakel Amundsen, Unni og Leif Hammer.
Eiendomsbeskrivelse: 2-mannsbolig.
Nåværende areal: 959,96 m2.

Spesielle forutsetninger:

Frisikt: 14 m2.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for ulemper ved klausulering av frisikt.

Erstatning:
For frisiktklausulering, kr. 40,- pr. m2.

Takst nr. 16:

Eiendom: Feste nr. 22 under gnr. 136, bnr. 13.
Eier: Takst nr. 17.
Festere: Div. tomtefestere ifølge oppgave.
Eiendomsbeskrivelse: Fellesareal.

Spesielle forutsetninger:
1. Sandboveiens tilknytning til Vilbergveien justeres som vist på tegning A3-214.
   De på skissen angitte 55 m2 opparbeides og tilsåes.
2. Frisikt: 130 m2.
3. Anleggsbelte veianlegg: 90 m2.
4. Ledningsanlegg: 5 m.
5. 2 kummer.

6. Anleggsbelte ledningsanlegg: 185 m2.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Båndleggelse av areal til vei.
2. Ulemper ved klausulering til frisikt.
3. Ulemper i anleggstiden.

Erstatning:
1. For båndleggelse av areal til vei: Ingen erstatning.
2. For frisiktklausulering: Ingen erstatning.
3. For ulemper i anleggstiden, kr. 2.000,-.

Retten bemerker:
Når det gjelder båndleggelsen av areal til vei, kan en ikke se at de saksøkte lider tap. Fordelen ved en bedre avkjørsel anses å oppveie ulempen.
Frisiktklausuleringen kan ikke ses å medføre ulemper for de saksøkte, bl.a. fordi klausuleringen gjelder et grunnstykke som ligger adskilt og fjernt fra de bebygde parseller.
De ulemper i anleggstiden som det tilkjennes erstatning for, knytter seg til anleggsbeltet vedrørende ledningsanlegget.
Retten registrerte under befaringen ikke trær eller annen beplantning som berøres av inngrepet, når unntas plen, tol.kl. 3 for overflate NS 3420 K.17.

Takst nr. 17:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 13.
Eiere: Hans Kjærem m.fl.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig/gartneri.
Nåværende areal: 12732 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 87,5 m2.
2. Frisikt: 185 m2.
3. Anleggsbelte veianlegg: 75 m2.
4. Uthus rives og fjernes av kommunen. Eierne må ryddiggjøre bygningen innen 1. januar 1985.
5. Ledningsanlegg: 72 m2.
6. Anleggsbelte ledningsanlegg: 685 m2.
7. Partene er enige om følgende:
   a. Eierne besørger innen 15. desember 1985 fjernet den del

av drivhuset som ligger i anleggsbeltet.
Den del av veksthuset som må rives kan etter 1.7.1985 gjenoppføres der det nå står. Eierne ordner dette.

b. Gartnersengene og jorden i disse innen anleggsområdet fjernes av eierne innen 15.12.1985.
Etter 1.7.1985 sørger de for at gartnersengene settes opp på nytt og tilføres nødvendig jord.

c. For arbeid og tiltak som nevnt under pkt. 7 a og b samt enhver skade og ulempe som følge av kommunens bruk/beslagleggelse av anleggsbeltet betaler kommunen kr. 20.000,-.
Beløpet utbetales når del av veksthus samt gartnersenger og jord i disse innen anleggsområdet er fjernet til fastsatt frist.
Skulle fristen ikke bli overholdt, utføres de nevnte arbeider av kommunen. Beløpet, kr. 20.000,-, blir da å redusere med de kostnader som påløper for kommunen i den forbindelse.

d. Foranstående er uten konsekvens for de erstatningskrav som forøvrig er fremmet.

8. Eventuelt midlertidig lager på inntil 42 m2 kan etter søknad tillates oppført og nyttet frem til 1.9.1985 hvor vist på situasjonsplan.
9. Etter 1.7.1985 kan mulig garasjebygg på inntil 72 m2 etter søknad påregnes godkjent hvor angitt på situasjonsplanen.
10. Kommunen feller, men grunneieren beholder trærne. De kappes i 3 m. lengder og legges inn på eiendommen.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Hegn av vegetasjon.
4. Innløsning av uthus.
5. Gjerde bak låven.
6. Lagerleie.
7. Transport.

Erstatning:
1. For grunnavståelse (tomtegrunn), kr. 80,- pr. m2.
2. For tap av vegetasjon i anleggsbeltene, kr. 5.000,-.
3. For hegn av vegetasjon: Ingen erstatning.

4. For innløsning av uthus,
kr. 40.000,-.
5. Det tilkjennes gjerde i grenselinje bak låven. Saksøkeren forutsettes å føre opp gjerde etter beskrivelse angitt i de alminnelige forutsetninger pkt. 3.3. Gjerde, litra A.
6 og 7. For lagerleie og transport, kr. 10.000,-.

Retten bemerker:
Eiendommen er en kombinert bolig og gartnerieiendom. Den eies av Jens Kjærem med 7/10 og av hans 3 barn med 1/10 hver. Hele eiendommen er regulert til boligformål.
Jens Kjærem som er 74 år, disponerer ifølge prosessfullmektigen eiendommen uten å svare vederlag til medeierne som er innforstått med at han skal ha erstatning alene.
Jens Kjærem driver gartnerivirksomhet på eiendommen. Brutto-inntekten av gartnerivirksomheten er opplyst å utgjøre anslagsvis kr. 10-15.000,- pr. år.
Den uthusbygning som kreves revet og fjernet av saksøkeren, er opplyst å være oppført i 1906. Den har et grunnareal på ca. 117 m2 og er oppført på steinrøyser i enkelt panelt bindingsverk med tømret fjøs og stall. Gulvet er av betong i fjøs, stall og svalgang; forøvrig tregulv på terreng. Fjøs og stall har rabitz vegger. Bygningen er oppført i en etasje med loft på ca. 3/4 av arealet. Den har saltak av tre tekket med tegl taksten. Bygningen har vært nyttet i forbindelse med gartneridriften til lager, verksted og garasje m.v. Den er dårlig vedlikeholdt og er urasjonell for sitt formål.
Saksøkerens prosessfullmektig har bestridt at vilkårene for erstatning etter gjenanskaffelsesverdi foreligger. Han har vist til at det må legges avgjørende vekt på det registrerte eierforhold, at Jens Kjærem kun eier 7/10 av eiendommen. Han har ingen tinglyst bruksrett til den, og en slik beskyttet bruksrett er nødvendig for å kunne kreve erstatning på basis av gjenanskaffelsesverdi. Saksøkerens prosessfullmektig har ellers reist spørsmål om uthuset på grunn av elde, dårlig vedlikehold m.v. i det hele kan gi grunnlag for krav om erstatning etter gjenanskaffelsesverdi. Han har også reist spørsmål ved hvor lenge virksomheten kan fortsette. Det økonomiske utbytte vitner om at gartnerivirksomheten nærmest må være å anse som hobbyvirksomhet. Ifølge saksøkerens prosessfullmektig kan det høyst sies at bygningen har en viss bruksverdi, men det kan spørres om tomteverdien er høyest, selv om rivningsomkostningene under dette

alternativ kommer til fratrekk.
De saksøktes prosessfullmektig har med henvisning til partsforklaringene, hevdet at Jens Kjærem har eiendomsretten alene. Han har ellers vist til den detaljerte gjennomgåelse av Kjærems driftsmåte under befaringen, hvorav fremgikk at han må ha lager og verksted i umiddelbar nærhet av jorden.
Retten har kommet til at vilkårene for erstatning etter gjenanskaffelsesverdi ikke kan antas å være til stede. De saksøktes prosessfullmektig har riktignok, med basis i partsforklaringene, gjort gjeldende at Hans Kjærem har særrett til å disponere eiendommen alene, men den som gjør gjeldende slik særrett, må ha bevisbyrden for at retten er til - og at den er etablert i tide. På grunn av konsekvensene for eksproprianten, må det stilles strenge krav til beviset. I mangel av avgjørende bevis har retten funnet å måtte se bort fra at Hans Kjærem har en beskyttet bruksrett som nevnt. Bygningen er verdsatt etter bruksverdi, som anses høyere enn salgsverdien. Ved denne vurdering har en lagt vekt på bygningens verdi for gartneridriften på eiendommen. Det dreier seg imidlertid om virksomhet som ikke antas å kunne konkurrere med alternativ utnyttelse av grunnen på sikt. Videre er tatt i betraktning at bygningen er uhensiktsmessig og sterkt preget av elde og mangelfullt vedlikehold, slik at driftsutgiftene ved den etter forholdene kunne ha blitt betydelige.

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:
I ekspropriasjonsområdet:
1 Lønn
1 Ask
1 Lønn
1 "
3 nyplantede trær i grense mot vei

Frisikt og anleggsområdet:
37 l.m. snebærhekk
5 poppel
11 l.m. gullris, snittplanter
4 bringebærplanter, Veten
10 m2 jordbær
40 l.m. rabarbrapl.

Takst nr. 18:

Eiendom: Gnr. 129, bnr. 18.
Eier: Pål Aandal.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.
Nåværende areal: 1932 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Grunnerverv: 105 m2.
2. Skråningsareal: 12 m2.
3. Frisikt: 42,5 m2.
4. Anleggsbelte: 175 m2.
5. Eventuell skade på brønn holdes utenfor skjønnet.
6. Den del av bygning som ved kryss Myrvangvn ligger i frisikt-sone forlanges ikke revet.
7. Bord i anleggsfeltet kan stå.
8. Kommunen feller, men grunneieren beholder trærne. De kappes i 3 m. lengder og legges inn på eiendommen.
9. Paviljong må fjernes. Det gis 1 mnd. varsel.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Grunnavståelse.
2. Vegetasjon.
3. Hegn av vegetasjon.
4. Husisolasjon - bolig for utleie.
5. Støyulemper.
6. Tap av lekestue/lysthus.

Erstatning:
1. For avståelse av grunn, kr. 80,- pr. m2.
2. For vegetasjon i anleggsbelte, kr. 4.000,-.
3. For hegn av vegetasjon: Ingen erstatning.
4. For husisolasjon - bolig for utleie: Ingen erstatning.
5. For støyulempe: Ingen erstatning.
6. For tap av lekestue/lysthus: Ingen erstatning.
7. For frisiktklausulering, kr. 40,- pr. m2.
8. For ulemper i anleggstiden, kr. 1000,-.

Retten bemerker:
Retten antar at støynivået vil øke noe som følge av veiutvidelsen og da særlig ved utleieboligen. Det dreier seg imidlertid om en strøksulempe, og det synes klart at det ikke kan bli tale om

støyulemper av en slik størrelse at de kan utløse erstatningskrav. Det er ikke tilkjent erstatning for tap av lekestue/lysthus fordi retten har ansett byggverket å være kondemnabelt og følgelig uten verdi for eieren.

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

I anleggs- og frisiktområde:

1 osp
1 ask
1 morell - som tuntre
1 pære - " "
3 vanl. syrin
5 snebær
1 hyll
1 seljebusk

Gressbakke, tol.kl. 3 for overflate, NS 3420 K. 12.

Takst nr. 19:

Eiendom: Gnr. 129, bnr. 12.
Eier: Refsnes Eiendomsselskap A/S.
Eiendomsbeskrivelse: Boligtomt.
Nåværende areal: 998,53 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Anleggsbelte: 20 m2.
2. Endret avkjørsel til ny Vilbergvei - felles med takst nr. 20 - som vist på tegning nr. 50071-611.
   Kommunen opparbeider avkjørselen fra ny veikant til ny eiendomsgrense.
   Vedlikeholdet påhviler brukerne.
3. Tillegges innløsningsareal:
   Gammel veigrunn: 45 m2.
   Skjønnsretten fastsetter prisen.

Saksøktes påstand:
Det kreves ingen erstatning.

Retten fastsetter verdien av tilbudt innløsningsareal til kr. 125,- pr. m2.

Takst nr. 20:

Eiendom: Gnr. 129, bnr. 42.
Eiere: Seksjon 1 - Refsnes Eiendomsselskap A/S.
Seksjon 2 - Olav Nedenes.
Eiendomsbeskrivelse: Forretning.
Nåværende areal: 649,24 m2.

Spesielle forutsetninger:
1. Frisikt: 44 m2.
2. Fasade langs Nordbyveien stenges for adkomst.
3. Endret avkjørsel til ny Vilbergvei - felles med takst nr. 19 - som vist på tegning nr. 50071-611.
Kommunen opparbeider avkjørselen fra ny veikant til ny eiendomsgrense.
Vedlikeholdet påhviler brukerne.
4. Tillegges innløsningsarealer:
a. Gammel veigrunn: 110 m2.
b. Fra takst nr. 1: 65 m2
Skjønnsretten fastsetter prisen.

Saksøktes påstand:
Det kreves ikke erstatning.

Retten fastsetter verdien av tilbudte innløsningsarealer til kr. 75,- pr. m2.

Retten bemerker:
Ved verdsettelsen av innløsningsarealene er tatt hensyn til at nærmere en halvpart ligger i frisiktsonen.

Takst nr. 21:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 43.
Eier: Reidar Knut Andresen.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.

Spesielle forutsetninger:
1. Ledningsanlegg - 5 m.
2. 1 kum.
3. Anleggsbelte: 185 m2.
Anleggsområdet settes i den stand det var.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Tap av vegetasjon.
2. Hegn av vegetasjon.
3. Ulemper i anleggstiden.
4. Gjerde.

Erstatning:
1. For tap av vegetasjon, kr. 4.000,-.
2. For hegn av vegetasjon: Ingen erstatning.
3. For ulemper i anleggstiden, kr. 4.000,-.
4. Der eksisterende gjerde må fjernes på grunn av anlegget forutsettes de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 8 fulgt. Det tilkjennes ikke erstatning ut over hva som følger av nevnte punkt.

Retten bemerker:
Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:

1 rosehagtorn
1 edelsyrin
1 Weigelia
1 Forsythia
3 l.m. snebærhekk

Plen som berøres er velholdt, tol.kl. 2 for overflate ref. NS 3420 K. 17.

Takst nr. 22:

Eiendom: Gnr. 136, bnr. 42.
Eier: Harald og Sofie Møller.
Eiendomsbeskrivelse: Bolig.

Spesielle forutsetninger:
1. Anleggsbelte: 195 m2.
2. Veranda i anleggsbeltet forutsettes ikke berørt.

Saksøktes påstand:
Det kreves erstatning for
1. Tap av vegetasjon.
2. Hegn av vegetasjon.
3. Ulemper i anleggstiden.
4. Gjerde.

Erstatning:
1. For tap av vegetasjon, kr. 5.500,-.

2. For hegn av vegetasjon: Ingen erstatning.
3. For ulemper i anleggstiden: Kr. 4.000,-.
4. Der eksisterende gjerde må fjernes på grunn av anlegget forutsettes de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 8 fulgt.

Retten bemerker:

Rettens registrering under befaringen av beplantning, trær m.v.:
Anleggsområde:

25 syrin, vanlig
2 skjærsmin
2 Berberis
1 syrin,
2 kinasyrin
1 Thuja fastig.
1 Grefsheim spirea
2 solbærbusker

Gressbakke, kl. 4 for overflate NS 3420 K. 17.
Gresslagt gang frem til bolig ca.1,5m bred, 35 m. lang,

Saksomkostninger:
Prosessfullmektig for de saksøkte, med unntak av takst nr. 12, advokat Tor Stiklestad, har levert omkostningsoppgave og krevet erstattet sitt honorar og utlegg med ialt kr. 45.095,- hvorav hans eget salær utgjør kr. 36.000,- og utlegg til bygningssakkyndig vitne under takst nr. 17, ingeniør Arne Borger, kr. 2.635,-.

Omkostningsoppgaven har vært forelagt saksøkerens prosessfullmektig, som ikke har fremkommet med bemerkninger. Skjønnsretten legger advokat Stiklestads omkostningsoppgave til grunn.

Alle avgjørelser er enstemmig.

S L U T N I N G:

Ski kommune betaler erstatning til de saksøkte som foran bestemt og erstatter de saksøktes omkostninger med kr. 45.095,- - førtifemtusenognittifem.
Ski kommune betaler de lovbestemte utgifter ved skjønnet.

- 42 -

Oppfyllelsesfristen for saksomkostninger er 2 - to - uker.

* * *

Det ble deretter avsagt slik

hevningskjennelse:

Saksøkerens prosessfullmektig har under hovedforhandlingen - med tilslutning fra saksøktes prosessfullmektig - begjært saken hevet forsåvidt angår takst nr. 14 i sak nr. 35/84 B. Begjæringen tas til følge.

S L U T N I N G:

Sak nr. 35/84 B heves vedkommende takst nr. 14.

Retten hevet.

J.E. Aarsland Olsson

Knut Grobstok

Phillip Ellefsen

Bjørn Stokkeland

Hans Mørck

Rett kopi bekreftes
Sign:
Indre Follo tingrett

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:
Vilberg□veien 6B, 1423 Ski
Gnr. 136, Bnr. 21, Snr. 3, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251054

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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