Kongleveien 14A

Nabolaget Øvre Hebekk - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Nybrottveien vest Linje 525	2 min 0.2 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	6 min 2.2 km
Magasinparken ungdomsskole	18 min
Magasinparken ungdomsskole (8-10 ... 618 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 2.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 3.9 km

«Jeg har bodd her siden 1985 og mine 2 barn har vokst opp her. De har opplevd en trygg oppvekst med kort avstand til barnehage og skole.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

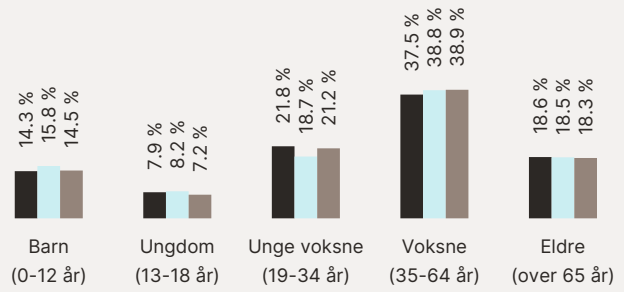
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hebekk	799	412
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Hebekk barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 0.4 km
Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Nordbyveien	7 min
Coop Prix Hageveien PostNord	10 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Bekkestien ballfelt Ballspill	6 min 0.6 km
Hebekk skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.2 km
PDL Center Ski	9 min
Family Sports Club Ski	23 min

Boligmasse

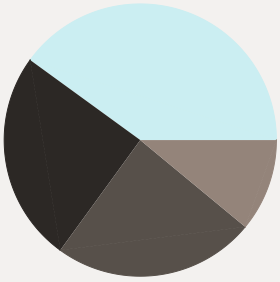


- 46% rekkehus
- 54% blokk

Varer/Tjenester

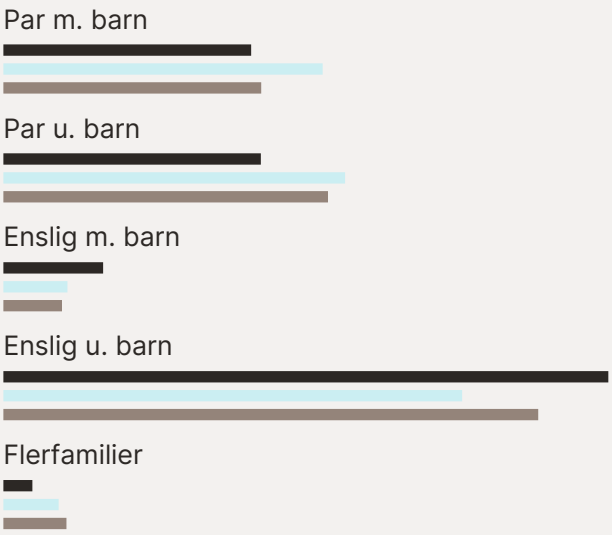
Ski Storsenter	9 min
Apotek 1 Ski	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 24% 16-18 år

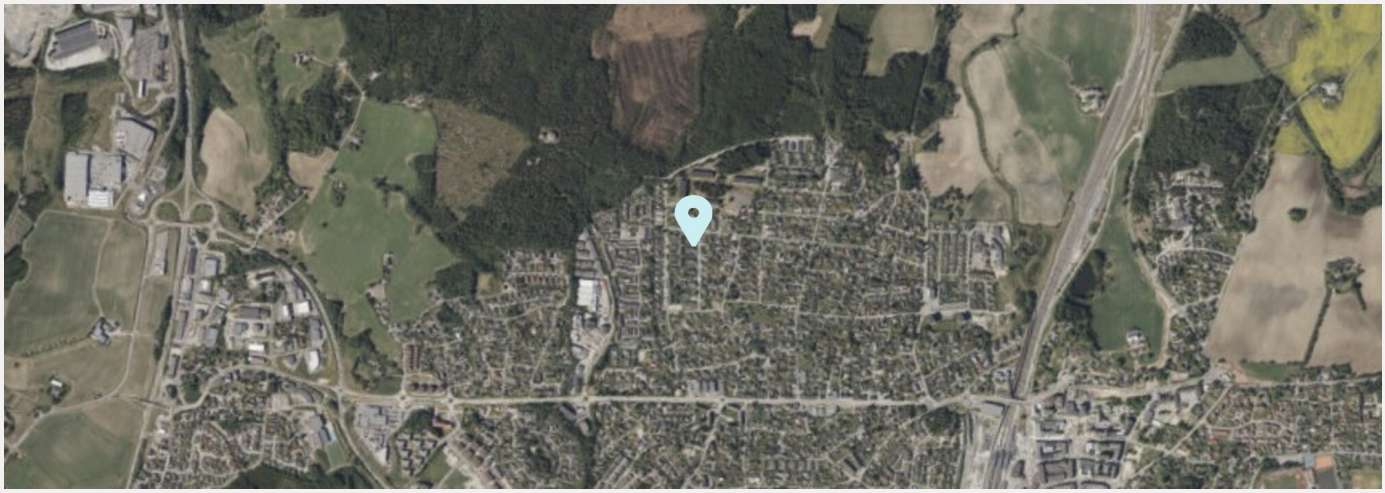
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kongleveien 14 A, 1406 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 129, bnr. 285, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2117 **Eiendomsverdi ref nr:** RG8469

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Taksthuset Follo

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.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført på støpt grunnmur og gulv i kjeller. Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Isolerglassvinduer i malte trekarmer. Sperrekontruksjon med full innvendig takøhyde og et lite kneloft. Taket er utvendig tekket med stålpanner.

Garasje i felles garasjerekke.

Rekkehuset fremstår med overflater stort sett fra byggeår, løpende vedlikeholdt og fremstår med normal bruksslitasje. Nyere kjøkken og flislagt bad. Hage med terrasseplatting.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Begge kortvegger har nyere kledning og er i følge eier etterisolert.
Endevegg skal tas i samarbeid med alle i rekka, da denne er definert som felles.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket innvendig ble hevet og det er etablert et lite kryploft i forbindelse med en lekkasje rundt pipe 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstand før taket ble gjenbygget.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Kjeller har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre fra 2015. Det er montert katteluke i balkongdør.
Det er opparbeidet en terrasseplatting av impregnerte materialer.
Trapp ved inngangsdør av betong,belagt med impregnerte materialer. Det er også en trapp i forbindelse med terrasseplattingen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med furugulv og parkett. Panelt i tak og på vegger. Noe malte plater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Spesielt furugulv fremstår med bruksmerker.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.
Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2011.
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.
Boligen har malt og lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad fra 2024 med dokumenterte løsninger i form av sjekklister og bilder. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.
Veggene har fliser og noe tapet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Gulvet er flatt utenfor dusjsone, og eventuelt vannsøl her må forventes å hjelpes til sluket.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet er under 5 år, og har dokumentasjon. Det er i forskrift da ikke krav om hulltaking Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Bad/vaskerom
Badet er gammelt, og har flislagt gulv. Malte vegger og malt tak. Her er det servant, badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert her.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2023, med glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplaten er av laminat med underlimt kum og nedfelt koketopp. Det er kjøleskuffer, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeåret til bad i kjeller og kjøkkenet.
Det er avløpsrør av støpejern og interne plastrør.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med tilluft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Boligen tilleggsvarmes med vedovn i 1. etasje. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Åpent el-anlegg med automatsikringer fra 2006. Deler av anlegget er fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2007 i følge eier. Drenering er synlig, og fremstår med dagens løsning.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

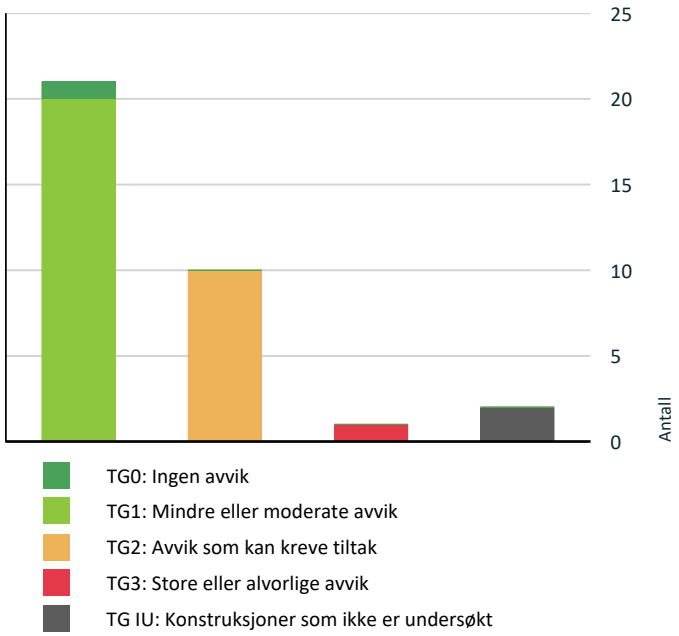
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger er mottatt. Det er noe avvik i bruk av kjelleretasjen. Omdisponering av rom er søknadspliktig etter pbl. § 20□2 dersom bruken endres til rom for varig opphold.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

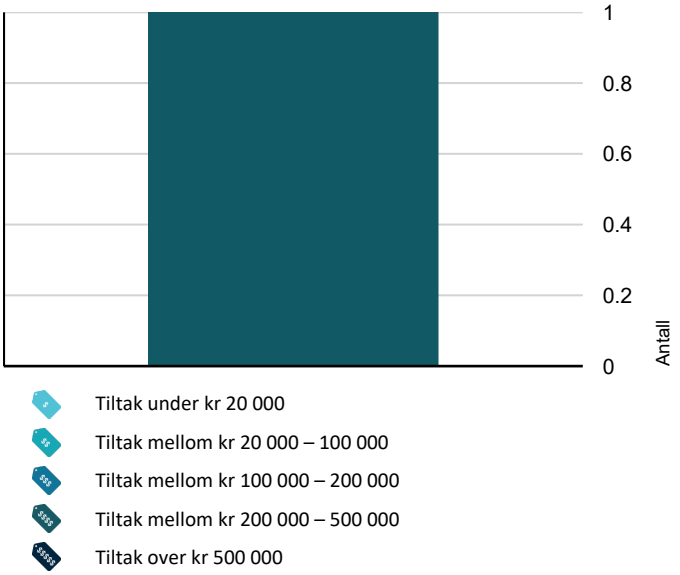
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger, gitt i forbindelse med befaringen, er riktig.
Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - kjeller Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår er hentet fra byggemeldte tegninger. Årstall er usikkert.

Vedlikehold
Opplysninger fra eier om påkostninger. Årstall for disse blir ikke etterprøvd av takstmann.
Skiftet utvendig kledning med etterisolering. (Gjelder ikke endevegg da denne er felles for rekka) 2015
Drenering med isolering.
Skiftet kjøkken 2023
Oppusset bad 1. etasje. 2024

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Taket er tekket med stålpanner opplyst mot slutten av 1980 tallet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Begge kortvegger har nyere kledning og er i følge eier etterisolert. Endevegg skal tas i samarbeid med alle i rekka, da denne er definert som felles.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket innvendig ble hevet og det er etablert et lite kryploft i forbindelse med en lekkasje rundt pipe 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstand før taket ble gjenbygget.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen av undertak er basert på alder og ikke inspeksjon, siden loftet er gjenbygget. Risiko for skjulte skader ikke kan utelukkes pga manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Kjeller har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vinduer har redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som gir varmetap, trekk og lavere komfort. Slitasje i beslag og pakninger kan også føre til kondens og fuktbelastning på innvendige overflater.

Tiltak:
Vinduer kan vurderes for utskifting på grunn av alder og slitasje. Dette vil gi bedre energieffektivitet, økt komfort og redusert risiko for fuktrelaterte skader rundt vindusåpningene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre fra 2015. Det er montert katteluke i balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er opparbeidet en terrasseplatting av impregnerte materialer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsdør av betong,belagt med impregnerte materialer. Det er også en trapp i forbindelse med terrasseplattingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begge trapper er slitt, og trenger vedlikehold og utskifting. Trappen i hagen har noe råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapper trenger vedlikehold. råte i trapp i hage er et symptom som gir TG2 etter NS 3600



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med furugulv og parkett. Panelt i tak og på vegger. Noe malte plater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Spesielt furugulv fremstår med bruksmerker.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gulv er sjekket i 1. og 2. etasje. Det er det registrert avvik opp mot 25 mm i stue 2. etasje. Øvrige gulv har noe mindre avvik.
Måleavvik vurderes etter NS 3600 kap. 7.4 (måleverdighet og toleranser).

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2011.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er avvik:

Pipe er fra byggeår, med tilkoblet nyere vedovn. Feieluke er lokalisert i kjeller stue. På grunn av alder kan det komme pålegg om rehabilitering av pipe. Denne ligger i skille mellom 2 seksjoner, og er kun synlig fra 1 side.
Pipe er vurdert etter dagens krav til brannsikkerhet, men uten tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre mursteinspiper har økt risiko for riss, utmuring, lekkasjer og svekket tetthet som følge av alder og termiske belastninger. Dette kan redusere brannsikkerheten og gi fare for røyk- og luktlekkasjer.

Tiltak:
Pipen bør kontrolleres av kvalifisert fagperson. Eventuelle skader utbedres, og det anbefales vurdert innsetting av stålrør eller annen godkjent rehabiliteringsløsning ved tegn til svekket tetthet.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024 med dokumenterte løsninger i form av sjekklister og bilder. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og noe tapet. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Gulvet er flatt utenfor dusjsone, og eventuelt vannsøl her må forventes å hjelpes til sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år, og har dokumentasjon. Det er i forskrift da ikke krav om hulltaking. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er gammelt, og har flislagt gulv. Malte vegger og malt tak. Her er det servant, badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert her.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Risiko ved videre bruk av rommet må selv vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra 2023, med glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplaten er av laminat med underlimt kum og nedfelt koketopp. Det er kjøleskuffer, oppvaskmaskin og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeåret til bad i kjeller og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på alder og synlige deler, ikke funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og interne plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med tilluft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Anbefaling om fast tilkobling er basert på NEK 400, og har ikke tilbakevirkende krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Boligen tilleggsvarmes med vedovn i 1. etasje. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normalt oppbygget el-anlegg. Åpent el-anlegg med automatsikringer fra 2006. Deler av anlegget er fra byggeår.

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.
   1960

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

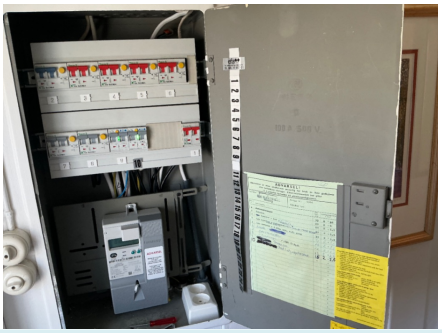
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007 i følge eier. Drenering er synlig, og fremstår med dagens løsning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eventuell utvendig stoppekran og stakekum er ikke lokalisert eller testet. Vurdering av utvendige vann og avløpsrør er kun gjort med bakgrunn i alder. Takstmann har ikke mulighet eller krav om å kontrollere nedgravde bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av brannskille uten at det foretas arbeider som bryter dette skille, eller det ved større omgjøringer stilles krav til oppgradering av dette skille.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles garasjerekke. Støpt gulv og ringmur. Enkelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Sperretak tekket med papp.
Leddport med åpner. Innlagt strøm.

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

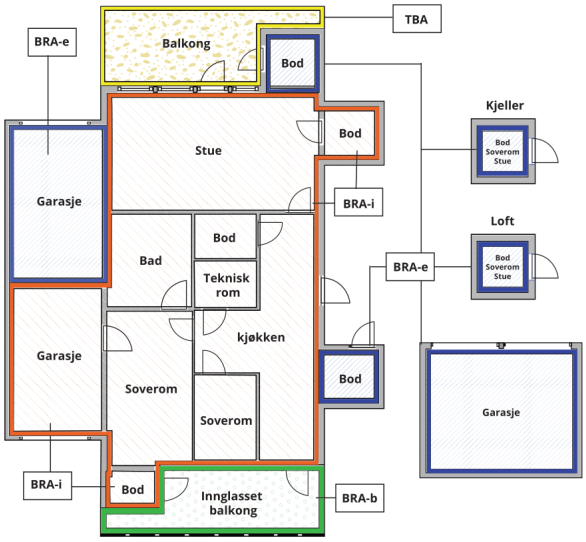
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	36			36	
1. Etasje	36			36	28
Kjeller	31			31	
SUM	**103**				**28**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, spisestue		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, bad		
Kjeller	Kjellerstue, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt. Det er noe avvik i bruk av kjelleretasjen. Omdisponering av rom er søknadspliktig etter pbl. § 20□2 dersom bruken endres til rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har dokumentasjon på utførte arbeider. Se også eiers egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Åse Camilla Brynildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	129	285		57	31300 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Kongleveien 14 A

Hjemmelshaver
Brynildsen Åse Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus med fin og sentral beliggenhet på Øvre Hebekk.

Adkomstvei

Boligen ligger inntil offentlig vei. Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2026	Egenerklæring oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2026	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.05.2026	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RG8469

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kongleveien 14 A, 1406 SKI

22 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongleveien 14 A	Kongleveien 14 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

21 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Brynildsen, Åse Camilla

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Riving, fliser, rørlegger, elektriker

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gustavsen bygg og prosjektledelse , baderomsbedriften,larmerud, Spydeberg elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra pipe i 2014, er utbedret

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kledning og etterisolering Nye vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johnsson bygg og tømmerfirma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2007

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenert rundt rekkehuset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trans grav

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering bad og kjeller

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spydeberg elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komfyr, komfyrvakt ol

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroimporøren

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye rør ved oppussing av bad og kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gustavsen bygg og prosjektledelse og Larmerud

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny rentbrennende peisovn 2011 og kledd inn pipa 2014

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hørt rotte/mus (trolig 1 stk) i vegg vinteren 2025. Blir ivaretatt av Rentokil og styret i sameiet samt beboere I fellesskap

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Avføring fra rotter oppservert i utvendigkumm . Rentokil anbefaler å sette inn tilbakeslagsventil i kummen. Rapport sendes styreleder nå den er klar.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42878410

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Åse Camilla Brynildsen	**2026-05-22**

Identification

Åse Camilla Brynildsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Åse Camilla Brynildsen	22/05-2026 15:40:36	BankID OIDC High

Estator Eiendomsmegling AS
v/Thomas Isaksen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: thomas.isaksen@partners.no

Deres ref.: 193260061 . Vår ref.: 4199-1-2141 Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hebekk Boligsameie
Organisasjonsnr:	847634162
Seksjonseier:	Brynildsen, Åse Camilla
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2141
Adresse:	Kongleveien 14 A, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	129
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82392263.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208223372
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	680 269,00
Innfrielsesdato:	30.10.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 989,00,-
Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 003,-
Fradragsberettigede kostnader:	686,-
Annen formue:	7 945,-
Gjeld:	8 289,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208223372
Restsaldo:	7 393,69
Kapitalkostnader:	268,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 393,69,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon: 22 86 54 55.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Almeda Andersen, e-post: hebekk@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Hebekk Boligsameie

Skikk og bruk i bomiljøet

(vedtatt 25.04.2002)

(Endret på årsmøte 02.04.2019)

1. Generelt

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

2. Parkering/kjøring

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

3. Lagring

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

4. Søppel

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

5. Bruk av sameiets areal/dugnad

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

6. Bråtebrenning

- Bråtebrenning er ikke tillatt på sameiets grunn.

7. Ro i sameiet

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

8. Garasjene

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

9. Skadedyr

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

Vedtekter

Hebekk boligsameies vedtekter.

Sist endret 01.04.2003. (revidert mars 2019)

Vedtatt på årsmøte 02.04.2019

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 03.10.2024

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

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Hebekk Boligsameie.

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

Sameiet har til formål å:

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

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk.

§ 2 - Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Medlemmene av sameiermøtet er seksjonseierne.

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

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

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

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

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

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

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

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

§ 4 - Styret og styrets plikter

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

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

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

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

§ 5 - Disposisjons- og råderett

Kun fysiske personer kan eie seksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 - Om bruk av hageareal, fellesareal og friareal

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

§ 6.2 Definisjoner av begrepene:

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

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

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

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

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

§ 7 - Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 - Bygningsmessige arbeider etc.

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

Endring av utvendig farge skal forelegges og godkjennes av styret.

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

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

Først etter godkjenning i sameiermøtet kan byggesøknader fremmes for bygningsmyndighetene.

§ 9 - Fellesutgifter/sameiernes plikter

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

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

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

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

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

§ 10 - Garasjer

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

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

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

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

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

§ 12

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4199
Hebekk Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Hebekk Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4199

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny renovasjonsløsning - Til årsmøtet
7. Vask av ytre fasade KV2 og 4
8. Frittstående utebod Kongleveien 6B
9. Felles glass/hermetikk beholdere
10. Felles vårdugnad
11. Bruksendring Kongleveien 12D
12. Tak snart 50 år
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hebekk Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mikael Sandøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.000.

Sak 6

Ny renovasjonsløsning - Til årsmøtet

Forslag fremmet av:
Karin Elisabeth Holme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, Kan styret - i samarbeid med Follo Ren - avklare om vi kan samkjøre noen av de nye pålagte søppelbeholdere. Dette for å unngå at det blir altfor stygt, kanskje sette opp noen felles beholdere enkelte steder - i stedet for ved alle oppsamlingssteder. Eksempelvis ved innkjørsel til lekeplass på Myrveien -siden + evt mellom Kv2-4 og evt opp mot Nybrottsveien ? Glass/metall - beholdere kan egne seg. Videre kanskje samkjøre enkelte steder med større containere mer enn mange containere. Lage en plan for dette.

Forslag til vedtak

Styret sikrer gode fellesløsninger for nye søppelbeholdere - i samarbeid med Follo Ren.

Sak 7

Vask av ytre fasade KV2 og 4

Forslag fremmet av:
Pia-Veronica Kovacevic Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei!

Vi er flere beboere fra leilighetene i sameiet som har observert betydelig forekomst av alger/sopp på ytterveggene på byggets fasade. Dette gjelder Kongleveien 2 og 4. Det gjelder flere sider av huset, og det begynner å bli godt synlig.

Siden dette gjelder felles ytterfasade på et toetasjes bygg, anser vi det som et vedlikeholdsansvar som må håndteres av sameiet og utføres av et profesjonelt firma, både av sikkerhetsmessige og praktiske hensyn.

Vi ønsker derfor at styret vurderer å innhente tilbud på fasadevask/behandling av byggene KV 2 og KV 4. Forebyggende vask vil kunne bidra til å bevare fasaden, hindre fuktrelaterte skader og opprettholde byggets verdi.

Vennlig hilsen

Mathias Bergersen (2B) Liv Jorunn Krogh (2B) Jorunn Marthinsen (2A) Randi Helene Marthinsen (4B) og Pia-Veronica K Johansen (2B)

Forslag til vedtak
Vask av byggene Kongleveien 2 og 4 grunnet alger-soppangrep (ytre fasade)

Sak 8

Frittstående utebod Kongleveien 6B

Forslag fremmet av:
Mikael Sandøy

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker om tillatelse til oppføring av frittstående utebod nederst i hagen mot parkeringsplassen til K4. Deler av hekken som skiller parkeringsplassen fra hagen er delvis død og vil bli fjernet. Det støpes ett enkelt gulv av betong som uteboden reises på. Uteboden males i samme fargekode som rekkehuset K6. Siden boden overstiger 5kvm dekkes denne ikke av felles forsikringspolise, vi vil derfor selv sørge for forsikring av denne så evt. merkostnad ikke faller på sameiet.

Forslag til vedtak
Sameiet tillater oppføring av frittstående utebod i boligens tilleggsareal. (Ja/Nei)

Vedlegg

2. Bod Kongleveien 6B.pdf

3. Utebod.png

Sak 9

Felles glass/hermetikk beholdere

Forslag fremmet av:
Åse Camilla Brynildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hver husstand vil snart få 2 ekstra beholdere, en til mat og en til glass/hermetikk. dvs 184 stk beholdere plassert rundt i sameiet i tillegg til de vi har i dag.

Forslag til vedtak

Opprette 3-4 plasser i sameiet hvor felles glass/hermetikk beholdere plasseres i samarbeid med Follo ren

---

Sak 10

Felles vårdugnad

Forslag fremmet av:
Anja Gram Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om en felles vårdugnad en helg i slutten av april, for å gjøre sameiets fellesarealer fine til 17. mai og sommer. Med felles grilling eller pizza, blir det også en fin anledning for å møtes og bli kjent med naboer.

Forslag til vedtak

Styret inviterer til vårdugnad.

Sak 11

Bruksendring Kongleveien 12D

Forslag fremmet av:
Kjetil Ruud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad bruksending i kjeller, Kongleveien 12D

Forslag til vedtak

Hei. Jeg har planer om å pusse opp kjelleren i Kongleveien 12D. I de gamle tegningene er rommene registrert som vask, tørk, hobby, brensel og mat-rom, men jeg ønsker nå å gjøre om dette arealet til stue, soverom og bad (bruksendring).

Det må og utføres mindre justeringer av vindustørrelse for å imøtekomme krav om rømningsvei.

Søker med dette om godkjenning fra styret på dette. Si fra hvis dere trenger annen eller ytterligere info.

Vedlagt er opprinnelig plan-tegning, samt ny plantegning.

Mvh Kjetil Ruud

93088111

Vedlegg

4. plantegning_ny.jpg

5. plantegning_opprinnelig.png

Sak 12

Tak snart 50 år

Forslag fremmet av:
Truls Johan Arnesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tak på alle boenheter i sameiet ble byttet ca 1980. I Kongleveien 10 er det oppdaget råte i undertak på takutstikk. Antaklig årsak er at gummitettinger på skruer som fester takstiger er smuldret opp. Dette må sjekkes av teknisk fagekspertise.

Forslag til vedtak

Hyre inn teknisk fagekspertise som sjekker alle tak og vurderer løsning for utbedring eller om tiden er inne for takbytte. Jeg ønsker uansett at det tas opp. Hvis hele taket må byttes er ikke dette en mindre sak. Da bør vi gjøre en vedtekstendring på at alt utvendig vedlikehold inkl tak gjøres av den enkelte husrekke. Jeg trekker ikke saken.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Andreas Almeda Andersen

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

- Anja Gram Andersen
  Fordi jeg ønsker å gjøre en innsats for sameiet :)
- Trine Johnsen

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Hebekk Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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

Verifisert av
SIGNICAT
18.03.2026

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 673 393.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HEBEKK BS
ORG.NR. 847634162, KLIENTNR. 4199

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 624	2 085 024	2 085 024	2 474 000
Ladeinntekter elbil		89 719	0	0	0
Andre inntekter	3	1 494	7 980	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 509 837**	**2 093 004**	**2 085 024**	**2 474 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-11 000	-14 500
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-80 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 563	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-143 705	-138 180	-145 000	-151 525
Konsulenthonorar		-40 200	-23 776	-25 000	0
Drift og vedlikehold	7	-113 909	-266 379	-55 000	-70 000
Forsikringer		-754 943	-667 899	-750 000	-850 000
Kommunale avgifter	8	-197 473	-157 365	-151 500	-200 000
Ladekostnader EL-bil		-79 683	0	0	0
Energi/fyring	9	-31 510	-78 874	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-514 201	-527 102	-458 000	-352 000
Andre driftskostnader	10	-106 181	-132 967	-161 000	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 106 030**	**-2 093 384**	**-1 886 500**	**-1 874 325**
DRIFTSRESULTAT		**403 807**	**-380**	**198 524**	**599 675**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85 123	77 334	55 000	55 000
Finanskostnader	12	-63 107	-80 921	-65 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 016**	**-3 587**	**-10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**425 823**	**-3 968**	**188 524**	**609 675**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 968		
Reduksjon udekket tap		425 823	0		

HEBEKK BS
ORG.NR. 847634162, KLIENTNR. 4199

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 675	19 120
Forskuddsbetalte kostnader		29 348	41 928
Driftskonto OBOS-banken		450 340	103 352
Sparekonto OBOS-banken		2 402	114 013
Sparekonto OBOS-banken II		266 329	256 717
SUM OMLØPSMIDLER		**755 094**	**535 130**
SUM EIENDELER		**755 094**	**535 130**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-89 279	-515 101
SUM EGENKAPITAL		**-89 279**	**-515 101**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	762 672	997 338
SUM LANGSIKTIG GJELD		**762 672**	**997 338**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 821	27 566
Leverandørgjeld		30 544	24 827
Påløpte renter		284	395
Annen kortsiktig gjeld	15	13 052	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 701**	**52 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**755 094**	**535 130**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Hebekk Bs

Andreas Almeda Andersen Mikael Sandøy Heidi Mehren

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader rekkehus	1 569 024
Felleskostnader hybler	343 584
Kommunale avgifter hybler	207 936
Lånekostnad	298 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 418 624**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 494
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 494**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 122
Drift/vedlikehold VVS	-40 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 787
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-113 909**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-197 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-197 473**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-31 510
SUM ENERGI / FYRING	**-31 510**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-40 250
Gressklipping	-59 498
Andre driftskostnader	-2 285
Andre kontorkostnader	-729
Bank- og kortgebyr	-3 420
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-106 181**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	71 327
Renter av driftskonto i OBOS-banken	572

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 013
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	873
Andre renteinntekter	338
SUM FINANSINNTEKTER	**85 123**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-63 107
SUM FINANSKOSTNADER	**-63 107**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	252 662	
Nedbetalt i år	234 666	
		-762 672
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-762 672**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

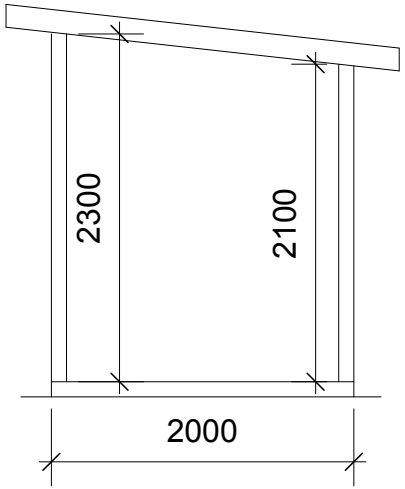
Annen påløpt kostnad	-13 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 052**

4199 - Hebekk Bs

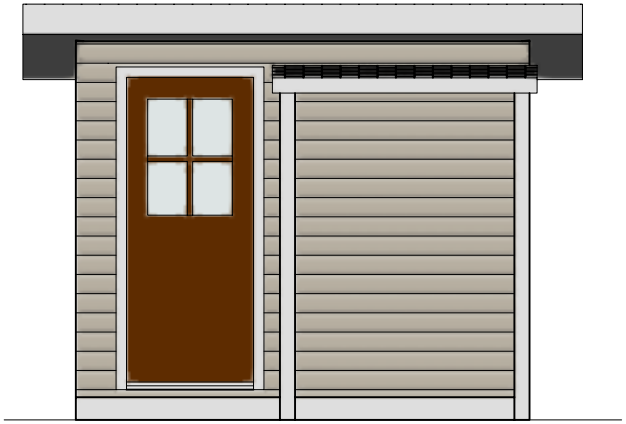
RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	HY4199	RE4199	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	849 600	1 569 024	2 418 624
LADEPUNKT	16 392	73 328	89 719
ANDRE INNTEKTER	0	1 494	1 494
SUM DRIFTSINNTEKTER	**865 992**	**1 643 846**	**2 509 837**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 576	-11 524	-14 100
STYREHONORAR	-18 270	-81 730	-100 000
REVISJONSHONORAR	-639	-9 486	-10 125
FORR.FØRERHONORAR	-19 691	-124 014	-143 705
KONSULENTHONORAR	-4 484	-35 716	-40 200
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 786	-73 123	-113 909
FORSIKRINGER	-137 928	-617 015	-754 943
KOMMUNALE AVGIFTER	-197 473	0	-197 473
LADEPUNKT	-14 558	-65 125	-79 683
ENERGI / FYRING	-31 510	0	-31 510
KABEL- / TV-ANLEGG	-93 944	-420 256	-514 201
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-10 123	-96 058	-106 181
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-571 984**	**-1 534 046**	**-2 106 030**
DRIFTSRESULTAT:	**294 008**	**109 799**	**403 807**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	15 331	69 294	84 625
FINANSKOSTNADER	-31 554	-31 554	-63 107
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-16 223**	**37 741**	**21 518**

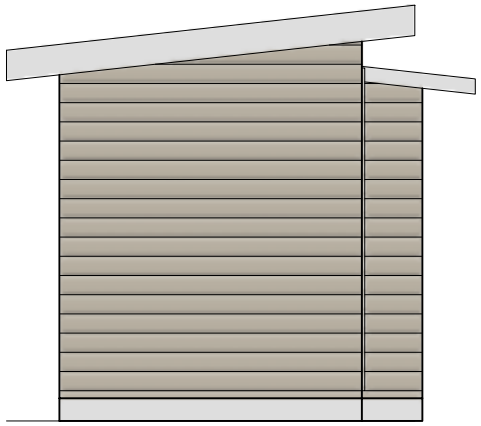
Tekst	HY4199	RE4199	Sum
RESULTAT	**277 785**	**147 540**	**425 325**



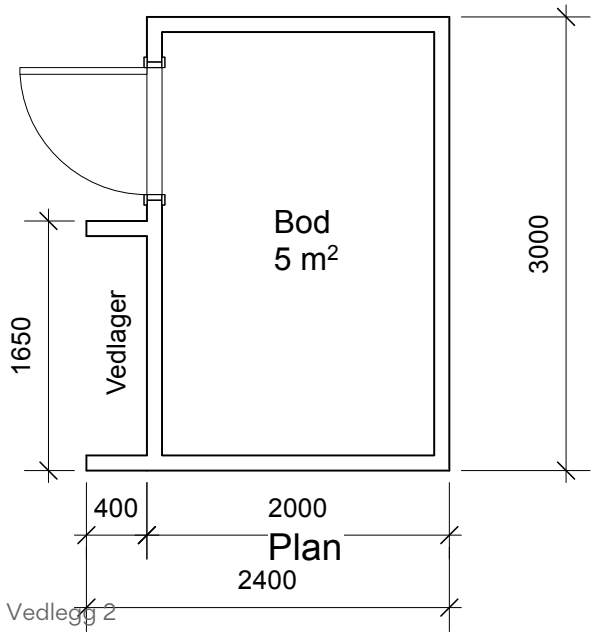
Snitt



Fasade 1



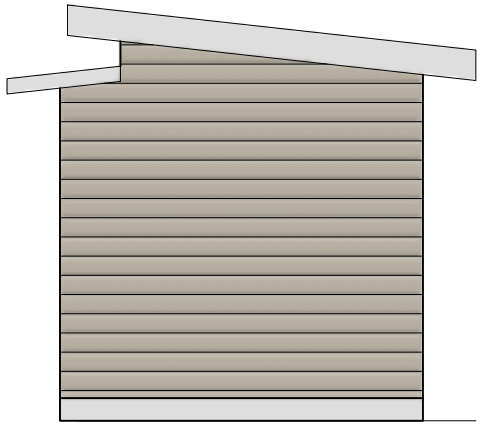
Fasade 2



Plan



Fasade 3



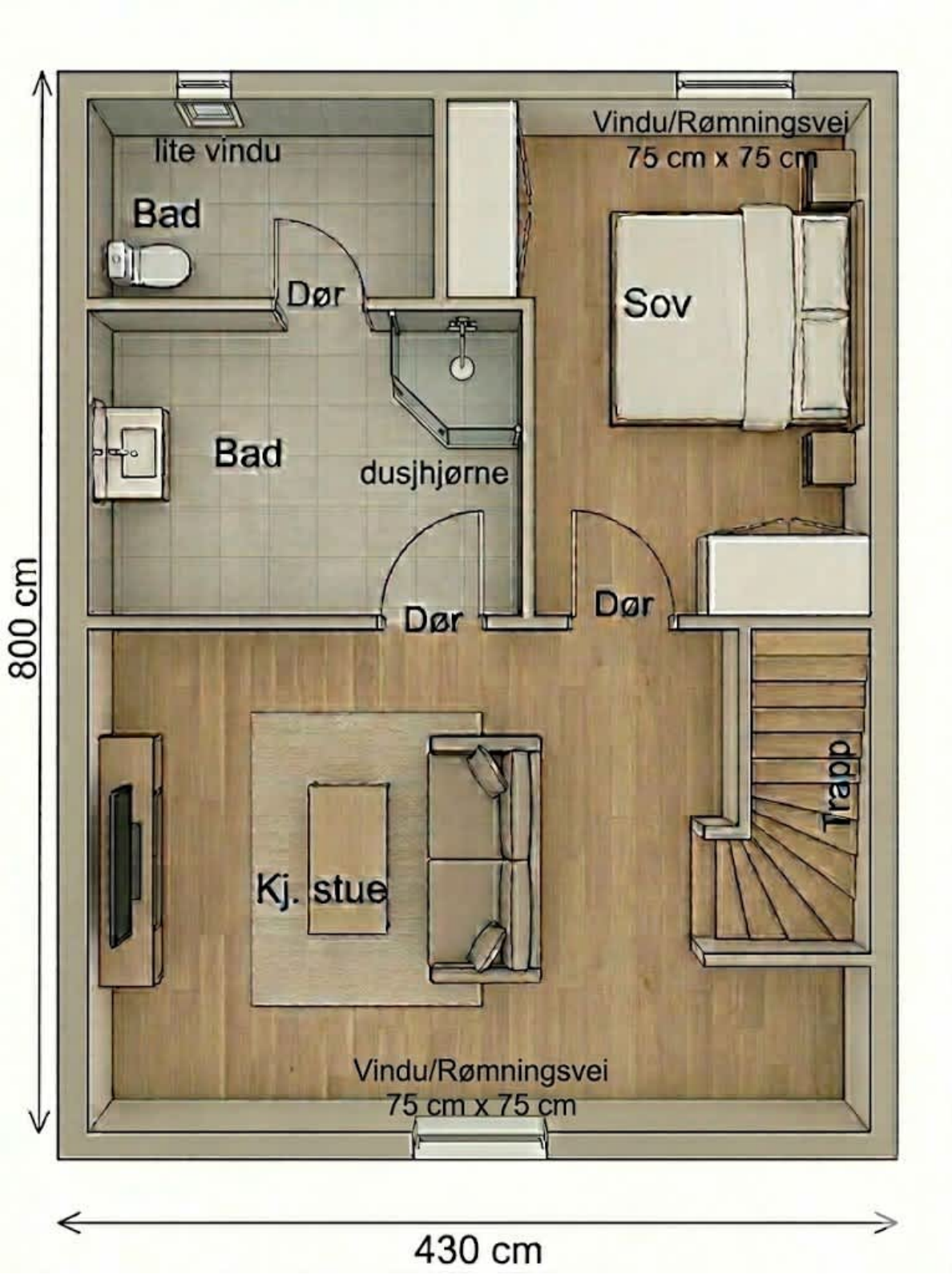
Fasade 4

Sportsbod Kongleveien 6B
Målestokk 1:50 (A4)
Dato: 6.2.2026

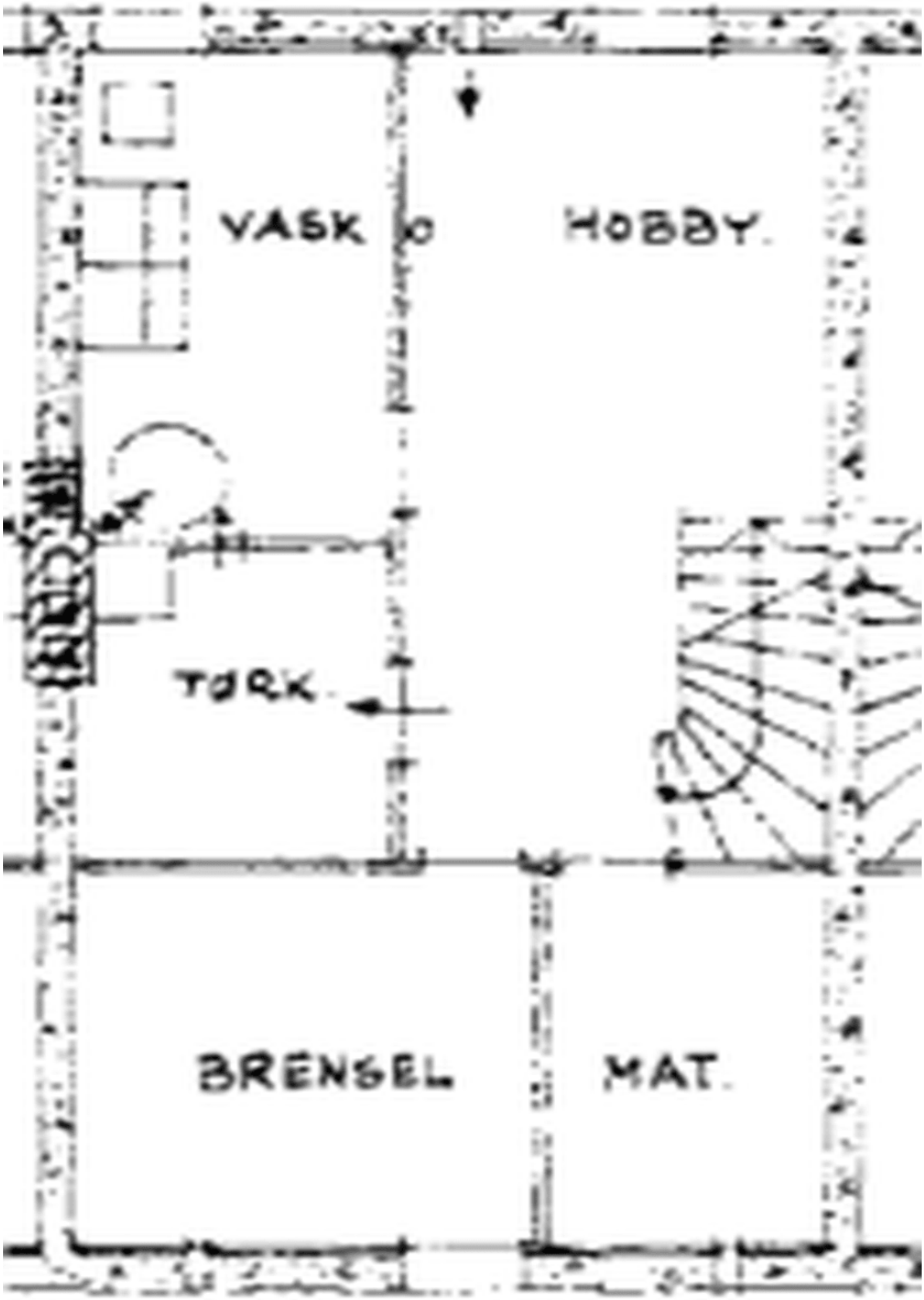
Vedlegg 3 til sak 8. Frittstående utebod Kongleveien 6B



Vedlegg 4 til sak 11. Bruksendring Kongleveien 12D



Vedlegg 5 til sak 11. Bruksendring Kongleveien 12D



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 4199 **Selskapsnavn:** Hebekk Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ole Christian Aslaksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mikael Sandøy er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 110.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ny renovasjonsløsning - Til årsmøtet

Styret sikrer gode fellesløsninger for nye søppelbeholdere - i samarbeid med Follo Ren.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vask av ytre fasade KV2 og 4

Vask av byggene Kongleveien 2 og 4 grunnet alger-soppangrep (ytre fasade)

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Frittstående utebod Kongleveien 6B

Sameiet tillater oppføring av frittstående utebod i boligens tilleggsareal. (Ja/Nei)

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Felles glass/hermetikk beholdere

Opprette 3-4 plasser i sameiet hvor felles glass/hermetikk beholdere plasseres i samarbeid med Follo ren

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Felles vårdugnad

Styret inviterer til vårdugnad.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Bruksendring Kongleveien 12D

Hei. Jeg har planer om å pusse opp kjelleren i Kongleveien 12D. I de gamle tegningene er rommene registrert som vask, tørk, hobby, brensel og mat-rom, men jeg ønsker nå å gjøre om dette arealet til stue, soverom og bad (bruksendring).
Det må og utføres mindre justeringer av vindustørrelse for å imøtekomme krav om rømningsvei.

Søker med dette om godkjenning fra styret på dette. Si fra hvis dere trenger annen eller ytterligere info. Vedlagt er opprinnelig plan-tegning, samt ny plantegning.

Mvh Kjetil Ruud
93088111

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Tak snart 50 år

Hyre inn teknisk fagekspertise som sjekker alle tak og vurderer løsning for utbedring eller om tiden er inne for takbytte. Jeg ønsker uansett at det tas opp. Hvis hele taket må byttes er ikke dette en mindre sak. Da bør vi gjøre en vedtekstendring på at alt utvendig vedlikehold inkl tak gjøres av den enkelte husrekke. Jeg trekker ikke saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Andreas Almeda Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anja Gram Andersen

☐ Trine Johnsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for Hebekk Boligsameie

Organisasjonsnummer: 847634162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 16. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mikael Sandøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ny renovasjonsløsning - Til årsmøtet

Fremmet av: Karin Elisabeth Holme

Hei, Kan styret - i samarbeid med Follo Ren - avklare om vi kan samkjøre noen av de nye pålagte søppelbeholdere. Dette for å unngå at det blir altfor stygt, kanskje sette opp noen felles beholdere enkelte steder - i stedet for ved alle oppsamlingssteder. Eksempelvis ved innkjørsel til lekeplass på Myrveien -siden + evt mellom Kv2-4 og evt opp mot Nybrottsveien ? Glass/metall - beholdere kan egne seg. Videre kanskje samkjøre enkelte steder med større containere mer enn mange containere. Lage en plan for dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret sikrer gode fellesløsninger for nye søppelbeholdere - i samarbeid med Follo Ren.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vask av ytre fasade KV2 og 4

Fremmet av: Pia-Veronica Kovacevic Johansen

Hei!

Vi er flere beboere fra leilighetene i sameiet som har observert betydelig forekomst av alger/sopp på ytterveggene på byggets fasade. Dette gjelder Kongleveien 2 og 4. Det gjelder flere sider av huset, og det begynner å bli godt synlig.

Siden dette gjelder felles ytterfasade på et toetasjes bygg, anser vi det som et vedlikeholdsansvar som må håndteres av sameiet og utføres av et profesjonelt firma, både av sikkerhetsmessige og praktiske hensyn.

Vi ønsker derfor at styret vurderer å innhente tilbud på fasadevask/behandling av byggene KV 2 og KV 4. Forebyggende vask vil kunne bidra til å bevare fasaden, hindre fuktrelaterte skader og opprettholde byggets verdi.

Vennlig hilsen

Mathias Bergersen (2B) Liv Jorunn Krogh (2B) Jorunn Marthinsen (2A) Randi Helene Marthinsen (4B) og Pia-Veronica K Johansen (2B)

> **Forslag til vedtak:**
> Vask av byggene Kongleveien 2 og 4 grunnet alger-soppangrep (ytre fasade)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Frittstående utebod Kongleveien 6B

Fremmet av: Mikael Sandøy

Vi søker om tillatelse til oppføring av frittstående utebod nederst i hagen mot parkeringsplassen til K4. Deler av hekken som skiller parkeringsplassen fra hagen er delvis død og vil bli fjernet. Det støpes ett enkelt gulv av betong som uteboden reises på. Uteboden males i samme fargekode som rekkehuset K6. Siden boden overstiger 5kvm dekkes denne ikke av felles forsikringspolise, vi vil derfor selv sørge for forsikring av denne så evt. merkostnad ikke faller på sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet tillater oppføring av frittstående utebod i boligens tilleggsareal. (Ja/Nei)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Felles glass/hermetikk beholdere

Fremmet av: Åse Camilla Brynildsen

Hver husstand vil snart få 2 ekstra beholdere, en til mat og en til glass/hermetikk. dvs 184 stk beholdere plassert rundt i sameiet i tillegg til de vi har i dag.

> **Forslag til vedtak:**
> Opprette 3-4 plasser i sameiet hvor felles glass/hermetikk beholdere plasseres i samarbeid med Follo ren

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Felles vårdugnad

Fremmet av: Anja Gram Andersen

Ønske om en felles vårdugnad en helg i slutten av april, for å gjøre sameiets fellesarealer fine til 17. mai og sommer. Med felles grilling eller pizza, blir det også en fin anledning for å møtes og bli kjent med naboer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret inviterer til vårdugnad.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Bruksendring Kongleveien 12D

Fremmet av: Kjetil Ruud

Søknad bruksending i kjeller, Kongleveien 12D

> **Forslag til vedtak:**
> Hei. Jeg har planer om å pusse opp kjelleren i Kongleveien 12D. I de gamle tegningene er rommene registrert som vask, tørk, hobby, brensel og mat-rom, men jeg ønsker nå å gjøre om dette arealet til stue, soverom og bad (bruksendring).
>
> Det må og utføres mindre justeringer av vindustørrelse for å imøtekomme krav om rømningsvei.
>
> Søker med dette om godkjenning fra styret på dette. Si fra hvis dere trenger annen eller ytterligere info.
>
> Vedlagt er opprinnelig plan-tegning, samt ny plantegning.
>
> Mvh Kjetil Ruud
>
> 93088111
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Tak snart 50 år

Fremmet av: Truls Johan Arnesen

Tak på alle boenheter i sameiet ble byttet ca 1980. I Kongleveien 10 er det oppdaget råte i undertak på takutstikk. Antaklig årsak er at gummitettinger på skruer som fester takstiger er smuldret opp. Dette må sjekkes av teknisk fagekspertise.

> **Forslag til vedtak:**
> Hyre inn teknisk fagekspertise som sjekker alle tak og vurderer løsning for utbedring eller om tiden er inne for takbytte. Jeg ønsker uansett at det tas opp. Hvis hele taket må byttes er ikke dette en mindre sak. Da bør vi gjøre en vedtekstendring på at alt utvendig vedlikehold inkl tak gjøres av den enkelte husrekke. Jeg trekker ikke saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

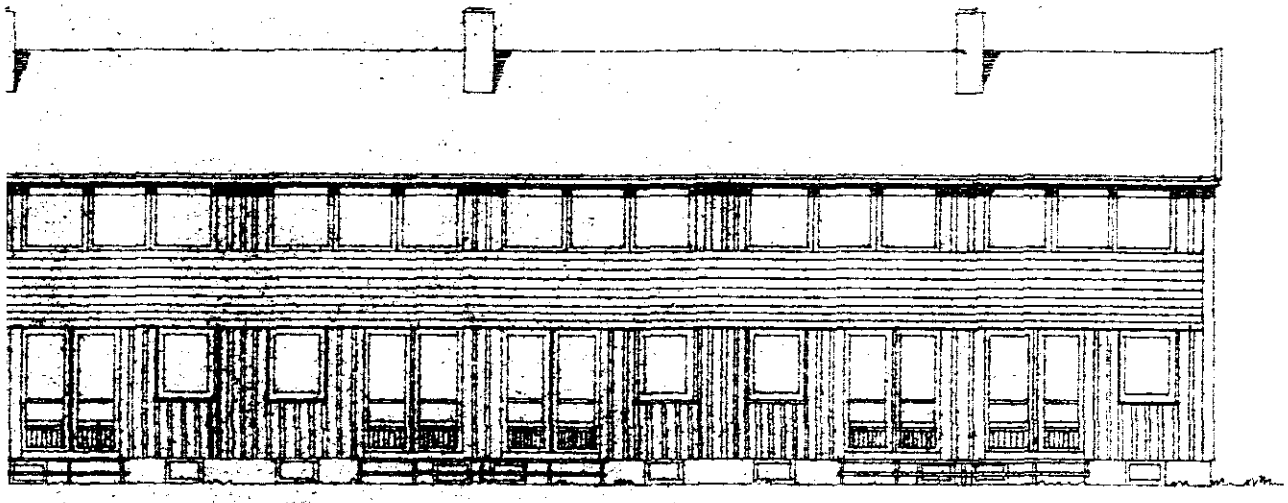
Følgende ble valgt:
Andreas Almeda Andersen (33 stemmer)

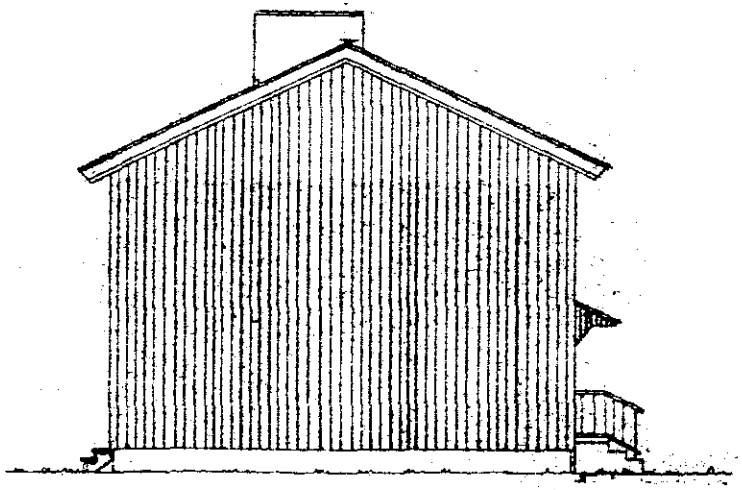
Følgende stilte til valg:
Andreas Almeda Andersen

Varamedlem (1 år)

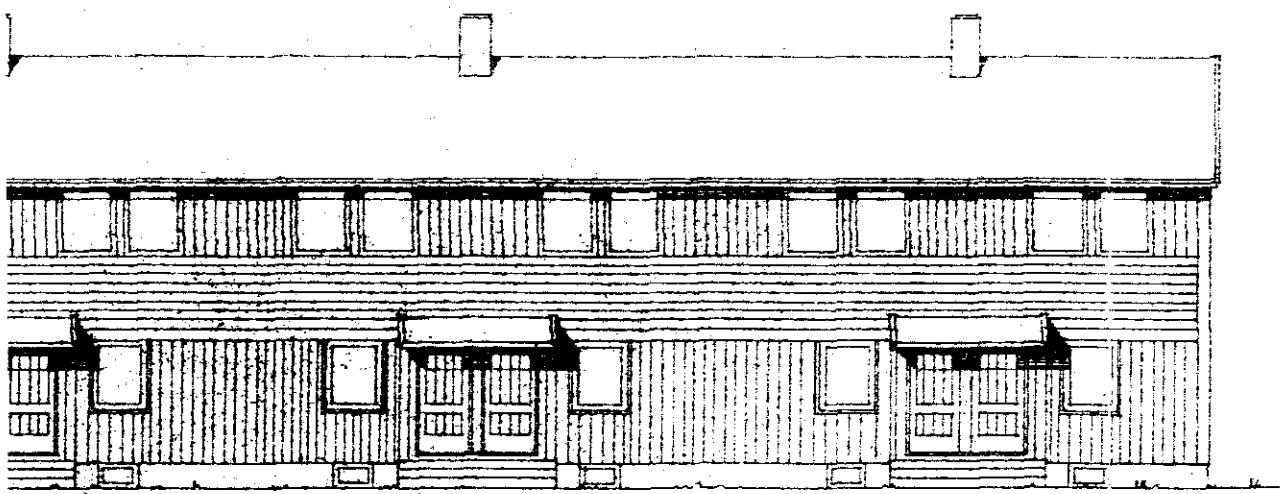
Følgende ble valgt:
Anja Gram Andersen (34 stemmer)
Trine Johnsen (34 stemmer)

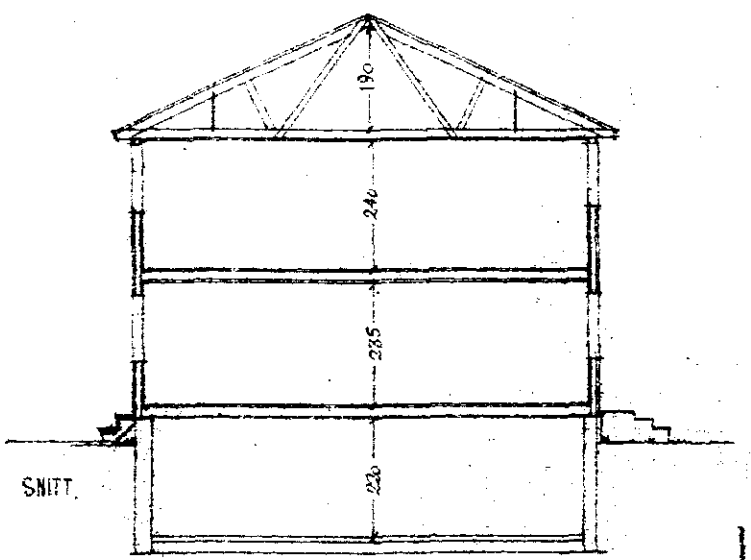
Følgende stilte til valg:
Anja Gram Andersen
Trine Johnsen





GAVLFASADE





SNITT.

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

B.j. 2073
62.

87 62

Godkjennes med de på byggeanm. skrevne anførte bemerkninger.

SKI BYGNINGSRÅD 5/9-62

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

TEGN. TITEL
Fasader og snitt.

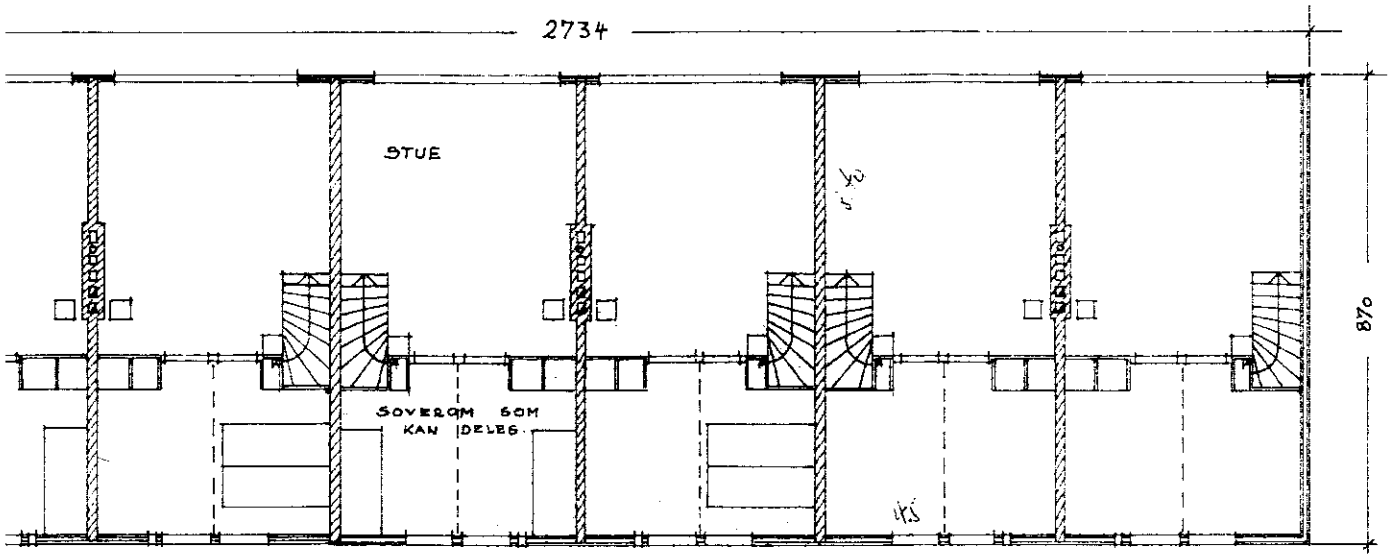
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:100

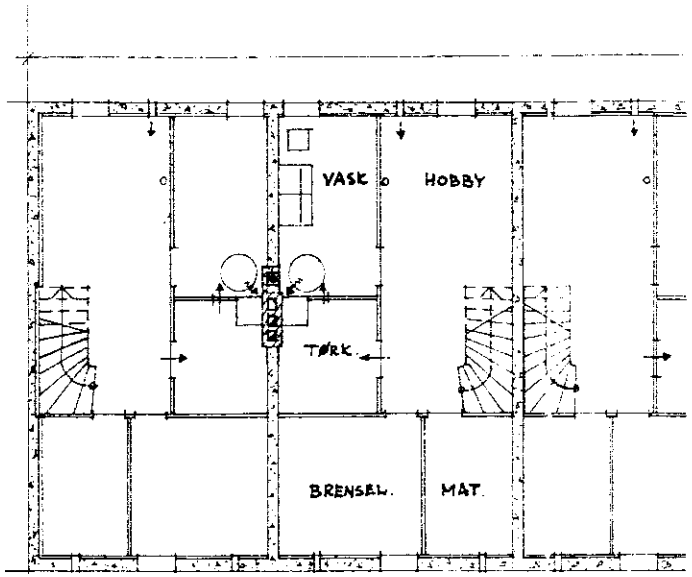
TEGNET -19

RETTET 29-1-62 DATO

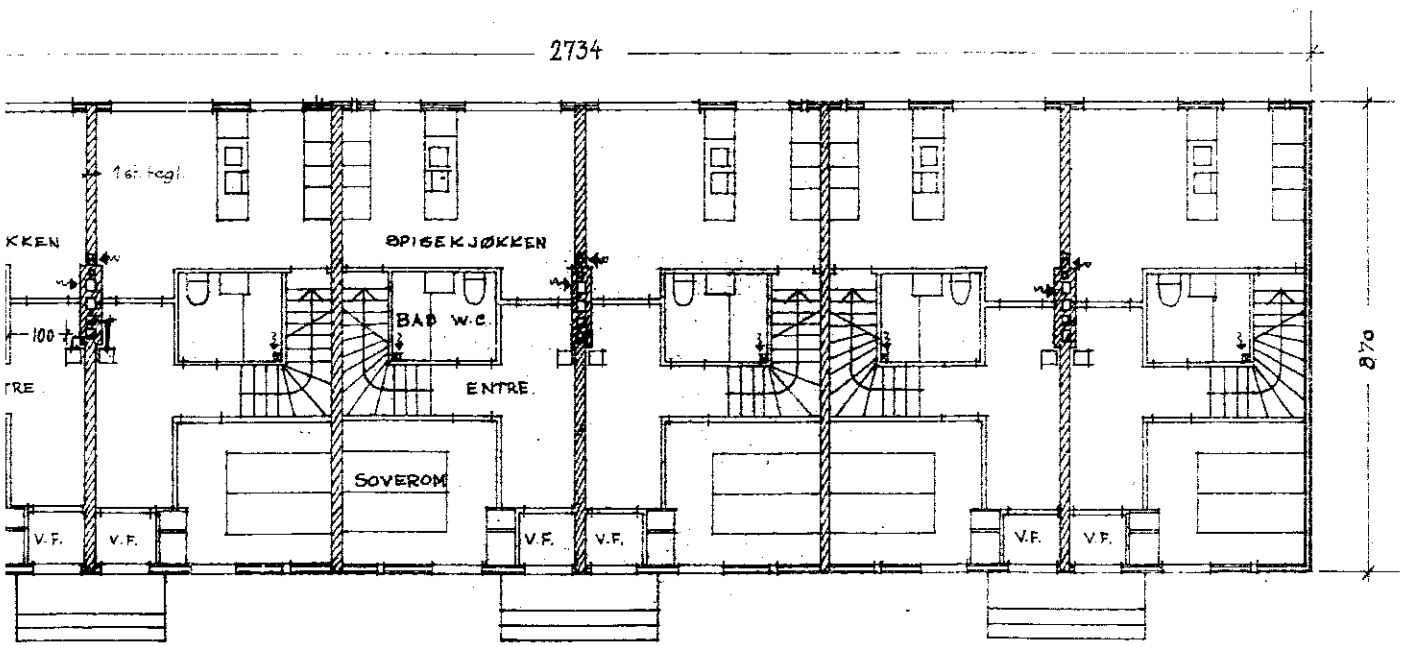
TEGN. NR. 6101.



2. ETASJE.

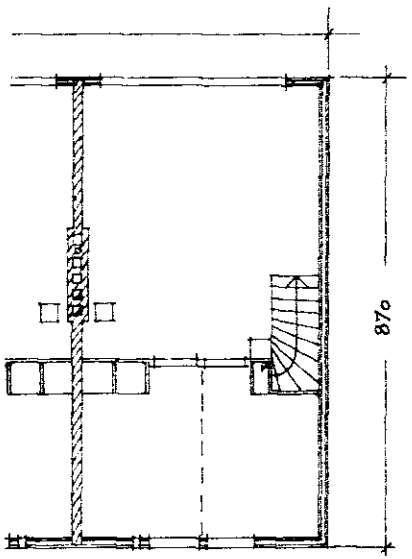


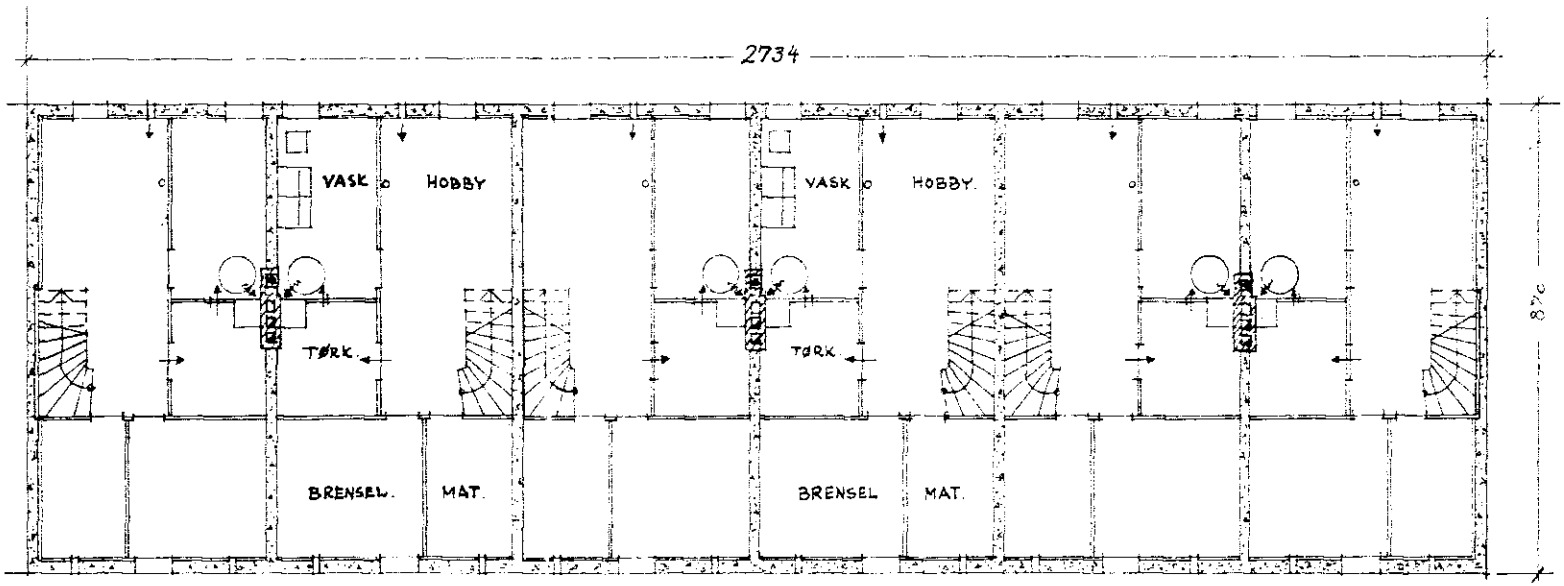
PLAN AV KJELLER.



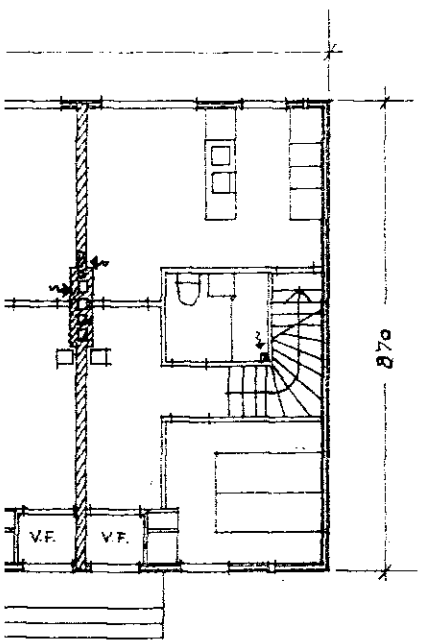
ETASJE

Sak nr.
Godkjent
stiftm.





PLAN AV KJELLER.



B.j.z 2073/62.

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

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

MÅL: 1:100
TEGNET /-19

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

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

Gnr. nr. 87/62
Godkjennes med de på byggeanm[illegible]
ekspl[illegible]
5/4-62

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	ANDEL 63/5348	Beregnet areal	0
Etablert dato	25.02.1988	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	63/5348	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	129/285, 129/285/0/1, 129/285/0/2, 129/285/0/3, 129/285/0/4, 129/285/0/5, 129/285/0/6, 129/285/0/7, 129/285/0/8, 129/285/0/9, 129/285/0/10, 129/285/0/11, 129/285/0/12, 129/285/0/13, 129/285/0/14, 129/285/0/15, 129/285/0/16, 129/285/0/17, 129/285/0/18, 129/285/0/19, 129/285/0/20, 129/285/0/21, 129/285/0/22, 129/285/0/23, 129/285/0/24, 129/285/0/25, 129/285/0/26, 129/285/0/27, 129/285/0/28, 129/285/0/29, 129/285/0/30, 129/285/0/31, 129/285/0/32, 129/285/0/33, 129/285/0/34, 129/285/0/35, 129/285/0/36, 129/285/0/37, 129/285/0/38, 129/285/0/39, 129/285/0/40, 129/285/0/41, 129/285/0/42, 129/285/0/43, 129/285/0/44, 129/285/0/45, 129/285/0/46, 129/285/0/47, 129/285/0/48, 129/285/0/49, 129/285/0/50, 129/285/0/51, 129/285/0/52, 129/285/0/53, 129/285/0/54, 129/285/0/55, 129/285/0/56, 129/285/0/57, 129/285/0/58, 129/285/0/59, 129/285/0/60, 129/285/0/61, 129/285/0/62, 129/285/0/63, 129/285/0/64, 129/285/0/65, 129/285/0/66, 129/285/0/67, 129/285/0/68, 129/285/0/69, 129/285/0/70, 129/285/0/71, 129/285/0/72, 129/285/0/73, 129/285/0/74, 129/285/0/75, 129/285/0/76, 129/285/0/77, 129/285/0/78, 129/285/0/79, 129/285/0/80, 129/285/0/81, 129/285/0/82, 129/285/0/83, 129/285/0/84, 129/285/0/85, 129/285/0/86, 129/285/0/87, 129/285/0/88, 129/285/0/89, 129/285/0/90, 129/285/0/91, 129/285/0/92
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	129/285, 129/285/0/1, 129/285/0/2, 129/285/0/3, 129/285/0/4, 129/285/0/5, 129/285/0/6, 129/285/0/7, 129/285/0/8, 129/285/0/9, 129/285/0/10, 129/285/0/11, 129/285/0/12, 129/285/0/13, 129/285/0/14, 129/285/0/15, 129/285/0/16, 129/285/0/17, 129/285/0/18, 129/285/0/19, 129/285/0/20, 129/285/0/21, 129/285/0/22, 129/285/0/23, 129/285/0/24, 129/285/0/25, 129/285/0/26, 129/285/0/27, 129/285/0/28, 129/285/0/29, 129/285/0/30, 129/285/0/31, 129/285/0/32, 129/285/0/33, 129/285/0/34, 129/285/0/35, 129/285/0/36, 129/285/0/37, 129/285/0/38, 129/285/0/39, 129/285/0/40, 129/285/0/41, 129/285/0/42, 129/285/0/43, 129/285/0/44, 129/285/0/45, 129/285/0/46, 129/285/0/47, 129/285/0/48, 129/285/0/49, 129/285/0/50, 129/285/0/51, 129/285/0/52, 129/285/0/53, 129/285/0/54, 129/285/0/55, 129/285/0/56, 129/285/0/57, 129/285/0/58, 129/285/0/59, 129/285/0/60, 129/285/0/61, 129/285/0/62, 129/285/0/63, 129/285/0/64, 129/285/0/65, 129/285/0/66, 129/285/0/67, 129/285/0/68, 129/285/0/69, 129/285/0/70, 129/285/0/71, 129/285/0/72, 129/285/0/73, 129/285/0/74, 129/285/0/75, 129/285/0/76, 129/285/0/77, 129/285/0/78, 129/285/0/79, 129/285/0/80, 129/285/0/81, 129/285/0/82, 129/285/0/83, 129/285/0/84, 129/285/0/85, 129/285/0/86, 129/285/0/87, 129/285/0/88, 129/285/0/89, 129/285/0/90, 129/285/0/91, 129/285/0/92
Seksjonering	25.02.1988			129/285, 129/285/0/57

Seksjonering

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRYNILDSEN ÅSE CAMILLA F230466*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KONGLEVEIEN 14A 1406 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongleveien 14A	H0101	129/285/0/57	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Kongleveien 14 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148868409		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1960

1: Bygning 148868409: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1960

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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1960	16.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongleveien 14A	H0101	129/285/0/57	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 129/285

Bruksnavn	HEBÆK B.B.L.	Beregnet areal	31269
Etablert dato	05.10.1960	Historisk oppgitt areal	31292
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622069.79	602064.67	0	Ja	31269	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	57
Adresse	Kongleveien 14A, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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**	3 930 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	26 889 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	31 269 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal	1 298 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	699 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1
	Delareal	31 269 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=181)	
Navn	KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.11.1992	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2125/181_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	198 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	1 298 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	3 799 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	25 799 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	13 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	108 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
Id	172 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=172)	
Navn	KVARTALENE AVGRENSET AV LØVÅSVN.,NORDBYVN.,MYRVN. OG SELJEVN.	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.06.1991	

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2117/172_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	209 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	43 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

17. okt. 63.

129/285

Brannsjefen i Ski.

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

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

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

K. Bärnholdt Karlsen
K. Bärnholdt Karlsen
Bygningsinspektør

Nordre Follo kommune

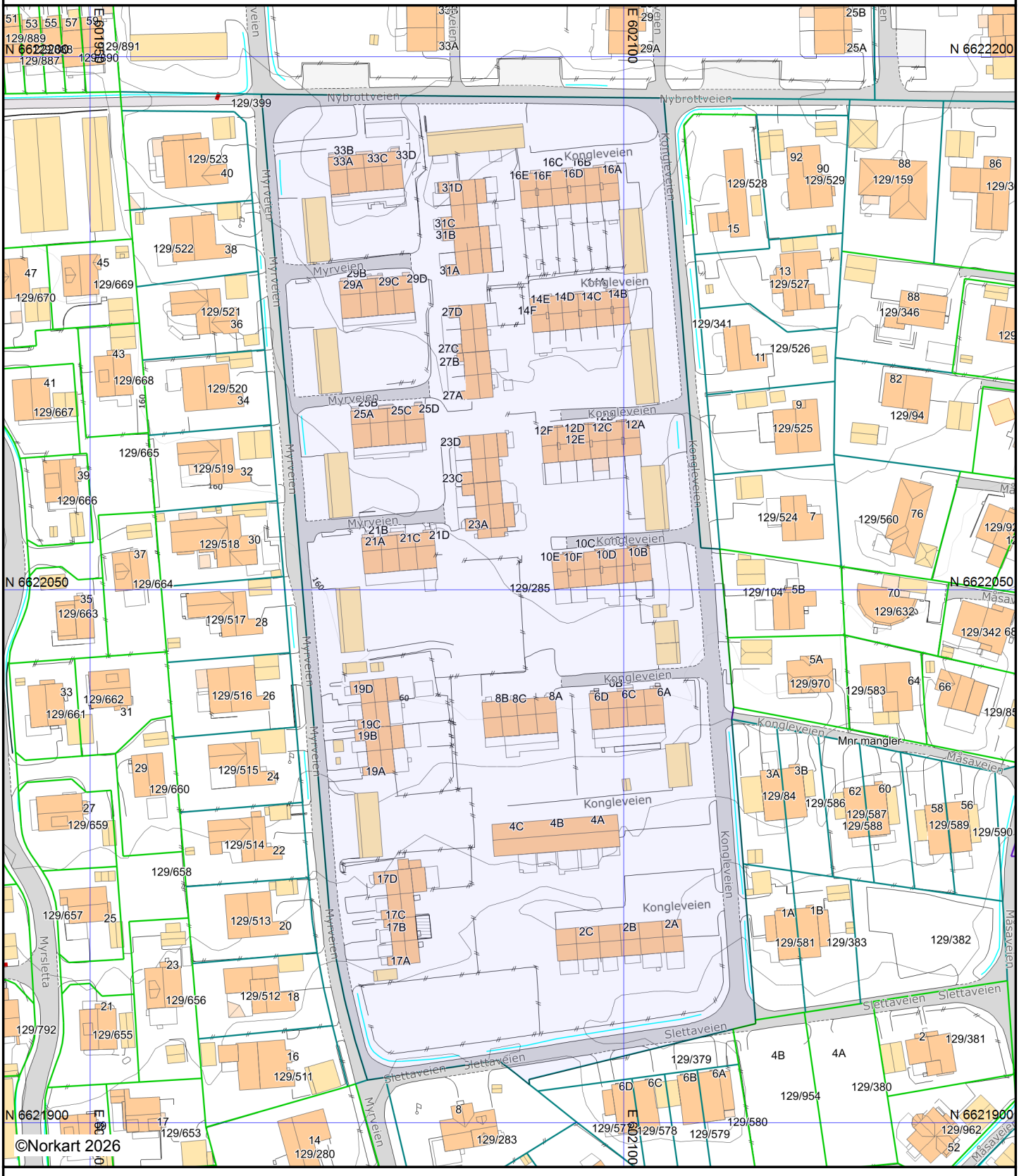
Grunnkart

Eiendom: 129/285/0/57
Adresse: Kongleveien 14A
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

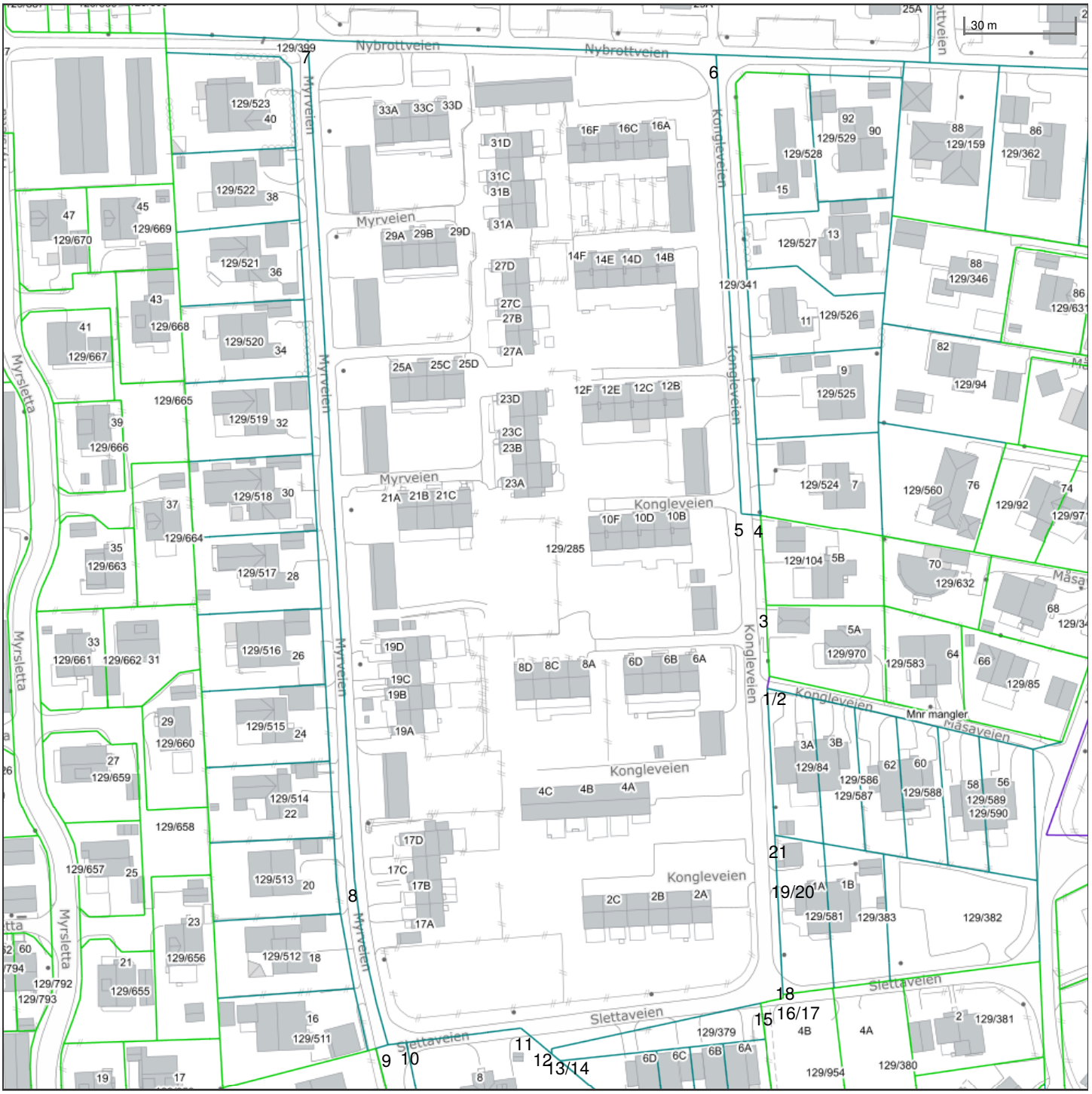
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 22.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 129/285//57



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

- 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	31 269,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6622069,79	**Øst**	602064,67	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6622013,59	602130,46	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	40,86	
2	6622016,97	602130,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,42	
3	6622036,54	602129,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,64	
4	6622061,51	602127,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,07	
5	6622061,85	602121,77	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,34	
6	6622188,48	602111,34	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	127,06	
7	6622189,55	601998,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	113,25	
8	6621957,61	602017,39	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	232,74	
9	6621912,02	602027,94	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	46,87	240,10
10	6621912,77	602032,97	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,09	
11	6621917,63	602064,79	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,19	
12	6621913,63	602069,93	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,51	
13	6621910,7	602073,57	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,67	
14	6621912,19	602073,4	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,50	
15	6621926,34	602130,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	59,14	
16	6621927,89	602137,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,57	
17	6621928,92	602137,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,03	
18	6621933,9	602136,73	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,00	
19	6621959,41	602134,72	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,59	
20	6621963,89	602134,37	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,49	
21	6621972,86	602133,67	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,00	

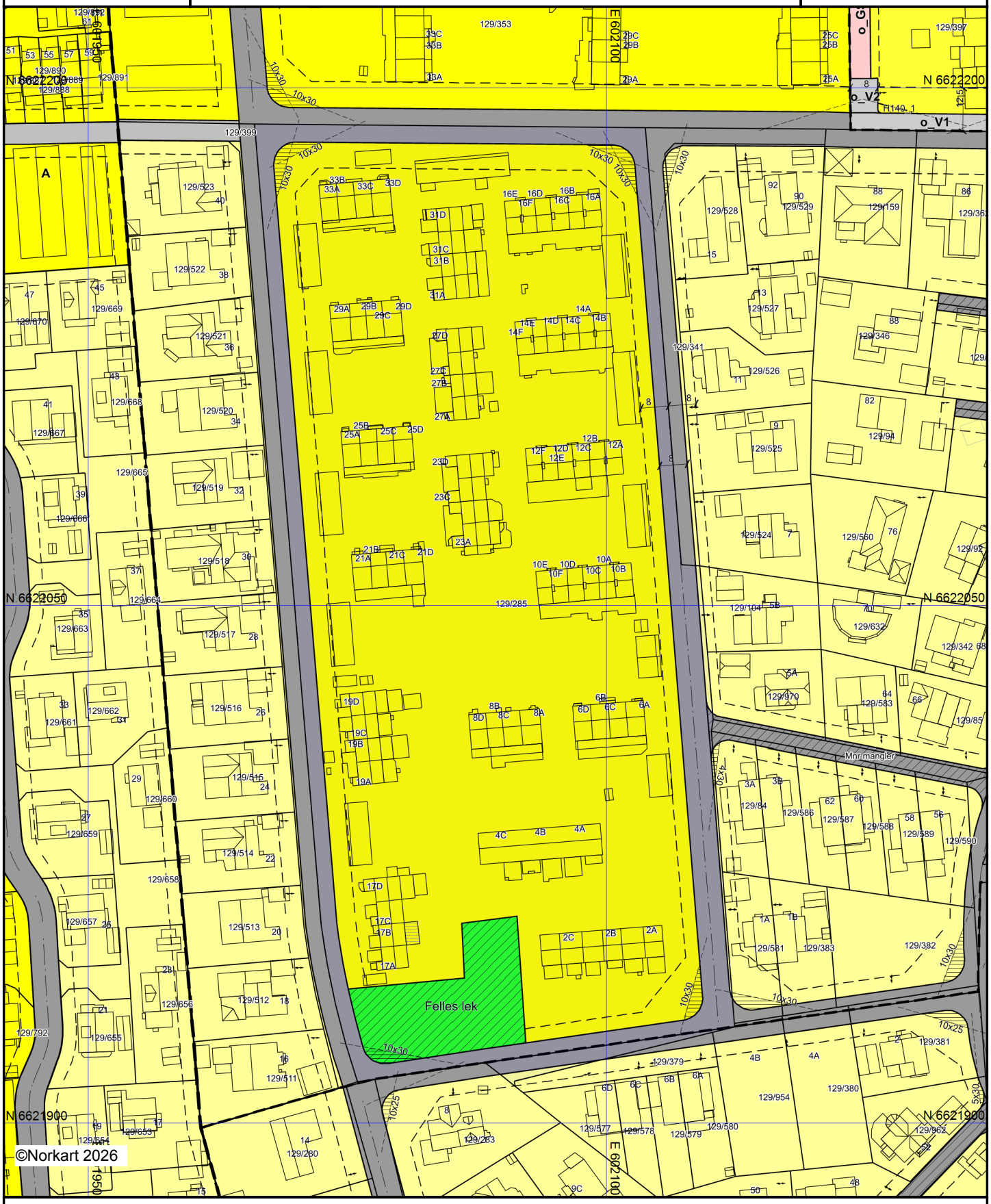
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/285/0/57
Adresse: Kongleveien 14A
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Ark. L 12/181

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 11.11.92

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

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

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

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, blokker
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for forretninger
- offentlige trafikkområder
- fellesområde lek
- friområde lek

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

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

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

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

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

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

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

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGBLOKKER, OMRÅDE C.

a. I området, skal oppføres blokkbebyggelse.

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

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

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

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

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Området skal nyttes som angitt på planen.

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

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen tilsier, kan bygningsrådet akseptere at det inntil videre ikke opparbeides, flere plasser enn virksomheten har behov for. Utomhusplanen skal imidlertid vise full parkeringsdekning.

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

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

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

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

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

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer.
Dersom det oppføres boliger i anlegget, skal det oppføres garasjer eller legges til rette for dette, i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 76.

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

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

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

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

SKI REGULERINGSVESEN, den 9.09.91

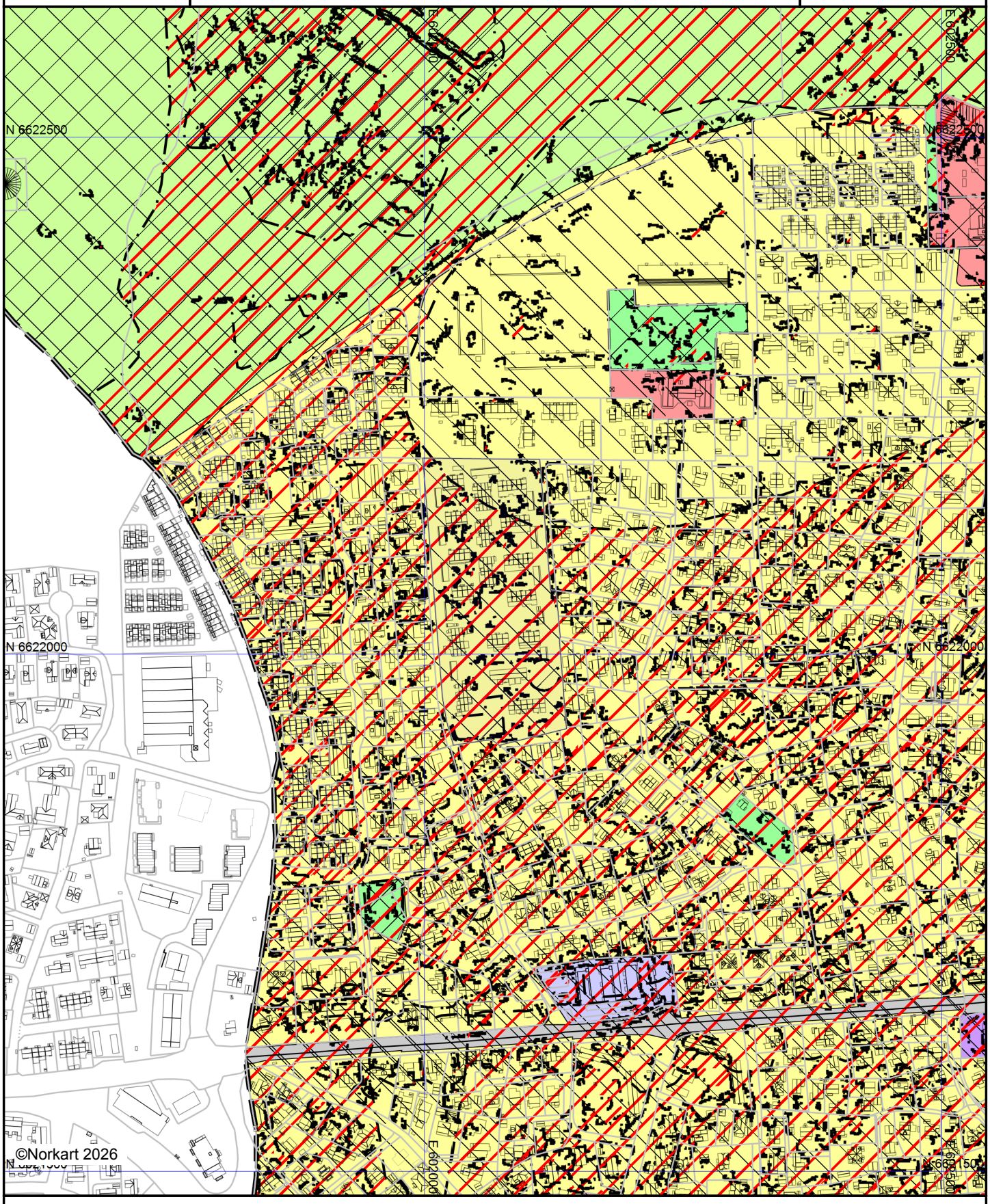
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/285/0/57
Adresse: Kongleveien 14A
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende