

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Atriumveien 1 D, 1406 SKI

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 137, bnr. 1, fnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 15467-2891

Referansenummer: TB9313

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus bolig oppført i 1971 med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Eldre eiendommer har større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder og når de er oppgradert. Boligen framstår med en del vedlikeholdsetterslep og oppussing av boligen må påregnes.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

I 2024 ble badet i kjeller og 2. etasje ribbet ned og bygd opp igjen etter gjeldende krav, samtidig ble oppholdsrom i kjeller pusset opp. Ellers framstår boligen med generell bruksslitasje-

Forøvrig har tilstandsanalysen avdekket flere symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 2 pluss enkelte TG 3. TG 2 er blant annet gitt pga alder og slitasje på de enkelte bygningsdeler. TG 3 er gitt på følgende bygningsdeler; Vinduer, ytterdører/balkongdører med stor slitasje, råteskadet terrassebord og annet treverk på terrassen og manglende rekkverk på utvendig trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

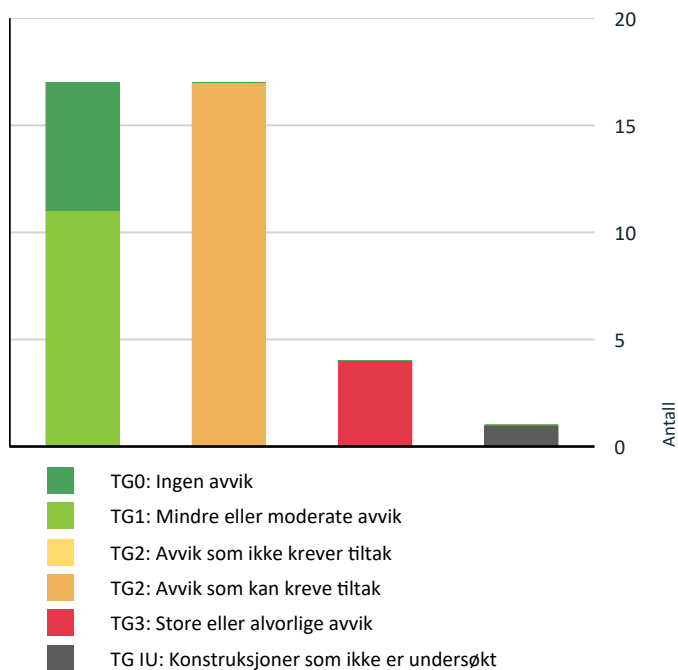
Det er gjort endringer i kjeller ved at vaskerom er gjort større og hobbyrom er innredet som kjellerstue.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

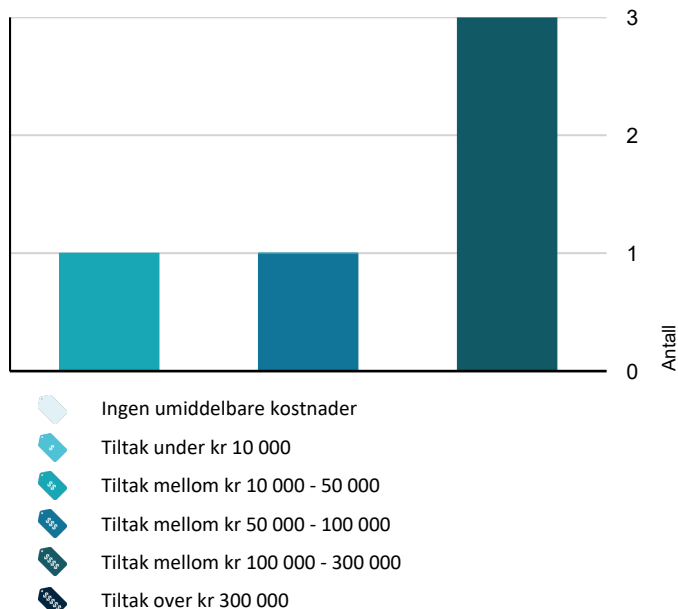
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak teknet med folie og innvendig nedløp. Tekning lagt samtidig på alle 4 boligene i rekken og antatt gjort ca 2000 iht historiske bilder på nett.

Tak ikke besiktet fysisk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Normal tid før omlegging av takfolie er 15 - 35 år.

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.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Gavlevegger kledd med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt tak i trekonstruksjon med antatt rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dagens krav til lekting, lufting og isolasjon er strengere i dag enn ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjon uten ventilert rom anses som en risikokonstruksjon og bør sjekkes regelmessig.

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst sydvendt terrasse på bakkeplan på ca 24m² fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket, eventuelt bygge ny trapp med rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Oppholdsrom i 1. og 2. etasje med parkett på gulvene bortsett fra entre og trapperom 2. etasje med fliser og teppe på et soverom, platekledde vegger med malt strie bortsett fra trapperom i 2. etasje med furupanel og i takene er det malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av overflater må påregnes.

TG 1 Overflater - kjeller

Gulvoverflater har laminat, vegger med malte panelplater og takkessplater og malt panel i takene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 Radon

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble påvist forhøyet fuktnivå inne i konstruksjonen, men det ble ikke påvist videre skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

! TG 2 Innvendige trapper

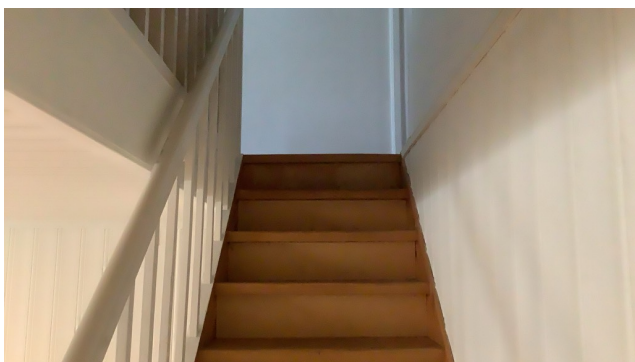
Tretrapp med malte vanger og inntrinn i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.



! TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmar.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen og utvidet i 2024 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er med storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm..

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2024



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med utluft yttervegg.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området. Våtrommet er tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2024 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2024



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjforheng. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert med utluft ventilasjonskanal.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med hvite skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap.

Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

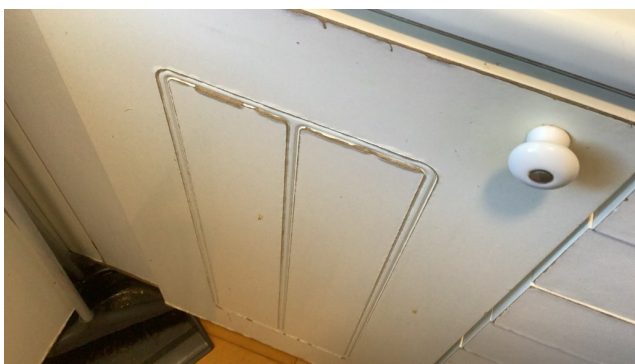
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Eldre innredning med bruksslitasje og hvor det kan påregnes utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun spalteventiler i vindu som tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon kun med tilluft via ventiler og ikke mekanisk eller balansert ventilasjon gis automatisk TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vanninstallasjoner til badene og kjøkken montert med "rør i rør" system (PEX) og det er montert et fordelingskap med stoppekraner på hvert bad.

Årstall: 2024



! TG 2 Vannledninger - 2

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eventuell oppgradering av kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør på begge bad ble skiftet i 2024 ved renovering av badene, forøvrig opprinnelig avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Tilstandsrapport

! TG 2 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på badene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre panelovner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panelovner lan påregnes utskiftning.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 4x10, 12x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Sikringsskapet ser ut til være skiftet antatt samtidig som oppgradering av baderommene i 2024.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler. Pulverapparat. Røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antatt fundamentert på fast sprengsteinsfylling.

Årstall: 1971

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvordan drenering av bygning er utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Oppført i isolert bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel og tak tekket med shingel.

Vedlikehold

Boden har stort behov for oppgradering og mest sannsynlig bør den rives og erstattes med ny bod.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	43			43	22
1. etasje	46			46	
2. etasje	47			47	
SUM	136				22
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue med trapp, gang, bod, bad/vaskerom		
1. etasje	Entré, spise- og stue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyder kjeller 2,00m, 1. etasje 2.45m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort endringer i kjeller ved at vaskerom er gjort større og hobbyrom er innredet som kjellerstue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vaskerom i kjeller og bad i 2. etasje ble modernisert i 2024, i tillegg ble rom i kjeller pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er mindre enn 10% dagslysflate av bruksarealet i oppholdsrom i kjeller. Eneste rømningsvei er opp trappen til 1. etasje, vinduer for små til å godkjennes som rømningsvei.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						12	12
SUM						12	12
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Bod plassert på terrasse med lav takhøyde og derfor et ikke måleverig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	131	5
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Yasin Ahmed Usman	Leietager

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	1	176	0	94.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Atriumveien 1 D							
Hjemmelshaver							
Arshad Ali Khan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Nordre Finstad i gangavstand til Ski sentrum

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpssystem via privat stikkledning.

Om tomten

Tomten har opparbeidet hage med plen, bed og busker. Ved inngangspartiet er det belegningsstein. Det er en redskapsbod plassert på markterrassen.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass, nr A4-4, i felles garasjerekke på ca. 17kvm. Forøvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Eier har ikke bebodd boligen og har derfor lite opplysninger å komme med bortsett fra opplysninger om oppgardering av baderommene.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

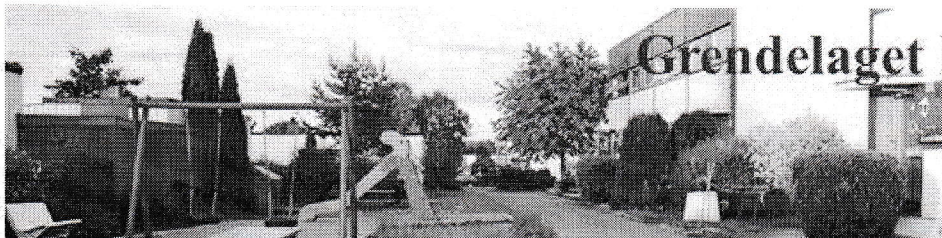
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/TB9313>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Grendelaget Nordre Finstad 1

www.nordrefinstad.no
styret@nordrefinstad.no

Grendelaget Nordre Finstad 1

Etablert i 1970

Org.nr 988 787 531

Vedtekter

Del 1: Formålsparagraf og styringsverktøy

Del 2: Forklaringer og definisjoner

Del 3: Alminnelige bestemmelser for grendelagets administrasjon, drift og vedlikehold

Del 4: Grendelagets administrasjon og økonomi

Del 5: Tvister og tvistebehandling

Del 6: Endringer i vedtektene og andre formelle reguleringer

Siste store revisjon av vedtektene ble vedtatt på generalforsamling den 26. mars 2019.

Gjeldende vedtekter bekreftes.

Dato: 26. mars 2019

Styreleder:

Jens Dink



Del 1: Formålsparagraf og styringsverktøy

§ 1 Formålsparagrafen

1.1 Formål

Grendelagets formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert som g.nr. 137 br.nr. 262. (ref. tinglysingsbrev av 6. mars 2018)

Grendelaget, ved styret, skal forvalte lagets økonomiske midler på forsvarlig måte samt stå for den daglige driften av felles areal/eiendom/innretninger og ivareta de felles interesser grendelagets medlemmer har utad, bl.a. kontakt med offentlige myndigheter.

Grendelaget skal fremstå som miljøpositiv boligområde, bl.a. i den forstand at det skal være et trygt oppvekstmiljø for barn.

Medlemmene og styret kan ta opp/behandle alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

1.2 Styringsverktøy

Grendelagets styringsverktøy er vedtektene, generalforsamlingen og retningslinjer innenfor spesielle områder.

- Estetiske retningslinjer
- Regler for bovett
- Retningslinjer for styrets arbeid
- Styrets økonomirutiner
- Retningslinjer for garasjelagene

Del 2: Forklaringer og definisjoner

§ 2 Forklaringer og definisjoner

2.1 Geografi

Grendelaget Nordre Finstad 1 er definert som G.nr. 137, Br.nr. 262 (tinglyst 2017).

2.2 Boenheter

Grendelaget Nordre Finstad I består av totalt 260 boenheter, (43 rekkehus à 4 boenheter og 88 atriumhus). Boligområdet var ferdig utbygget i 1971. Alle boenhetene er opprinnelig tinglyst i Ski kommune under g.nr. 137, b.nr. 1. Noen av grendelagets medlemmer har frikjøpt sin egen tomt og fått eget bruksnummer på denne.

2.3 Eierstrukturer i grendelaget

- Boligtomt: (privat eiendom)
Boligeiere som eier eller fester den tomtgrunn boligen står på (inkl. hageareal).
- Fellestomt (privat eiendom):
Boligeiere i rekkehus (172 boligeiendommer) som i fellesskap fester et tomteareal som omkranser et rekkehus (med hager).
- Felles eiendom/areal:
I dette inngår garasjeanleggene, parkeringsarealene, internveiene, lekeplasser, kabelanlegg for TV og bredbånd, redskapsbod, overvannsledningsnett og alt areal som ikke er eiendoms- og festetomter som er private

2.4 Definisjoner

I vedtektene benyttes nedenstående betegnelser med slik betydning:

- **Boligeier:**
Den eller de personer (også juridiske) som står som tinglyst eier/fester til et bruks- eller feste-nummer innenfor Grendelaget Nordre Finstad 1 sitt område.
- **Medlemskap/medlem:**
Medlemskap er knyttet til boligadressen og har en stemme på general-forsamlingen og i andre avstemminger i Grendelaget Nordre Finstad 1.
Når det er flere eiere av en boenhet er alle medlemmer i grendelaget. Ved avstemminger på generalforsamlinger og/eller i andre avstemminger i grendelaget må eierne bli enige om hvem som skal forvalte stemmeretten.
- **Grendelaget:**
Grendelaget er en selvstendig og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Grendelaget er registrert i Brønnøysundregisteret med eget organisasjonsnummer (988 787 531).
- **Nabo:**
Boligeier av tilgrensende eiendom, andre som etter nabo- og bygningsrettslige regler har juridiske rettigheter i forhold til nærliggende eller tilgrensende eiendom samt tilgrensende garasjelag.
Grendelaget er alltid nabo.
- **Garasjelag:**
De boligeiere som har rett til garasje i samme garasjekompleks.
- **Offentlig rett:**
Lover og forskrifter
- **Flertall:**
Det forslaget som får flest stemmer.
- **Alminnelig flertall:**
Det kreves mer enn 50 % av de avgitte stemmene for at et vedtak skal være fattet.
- **Kvalifisert flertall:**
Det kreves 2/3 av avgitte stemmer for at forslaget skal være fattet.

Del 3: Alminnelige bestemmelser for grendelagets administrasjon, drift og vedlikehold

§ 3 Medlemskap

3.1 Det er pliktig medlemskap i Grendelaget Nordre Finstad 1.

Det pliktige medlemskap følger av:

Skriftlig avtale mellom Ski kommune og Den Norske Husbank i forbindelse med ferdigstillelse av boligfeltet (1971),
etter vedtak på grendelagets konstituerende generalforsamling i 1970,
samt pkt. 6 i de opprinnelige kjøpekontraktene på hver enkel bolig hvor det fremgår at alle som har kjøpt eiendom i Grendelaget Nordre Finstad 1 i 1970/1971 var obligatorisk medlem av grendelaget.





- 3.2 Alle medlemmene er bundet av grendelagets vedtekter og de vedtak som gjøres på generalforsamlingene og/eller i andre sammenheng av grendelagets styre.

§ 4 Medlemmenes rettigheter og plikter

4.1 Stemmerett

Medlemmer, som er ajour med innbetalingen av grendelagsavgiften, har en – 1 - stemme på generalforsamling og i andre sammenheng hvor det stemmes innen grendelaget. Stemmeretten kan også utøves ved skriftlig fullmakt, enten ved generell eller avgrenset fullmakt i spesielle saker.

4.2 Fullmakt

Et medlem kan ikke representere mer enn to andre medlemmer ved fullmakt.

4.3 Eiendomsoverdragelse

Ved salg/overdragelse av eiendom plikter boligeieren å informere styret om navn på ny eier og dato for overtakelse.

Ved eierskifte skal grendelaget fakturere eierskiftegebyr.

4.4 Informasjon

Boligeier er pliktig til å holde seg orientert om grendelagets virksomhet. Plikten gjelder også ved utleie og annet fravær.

4.5 Utleie

Om en boligeier leier ut eiendommen har eieren fortsatt ansvaret overfor grendelaget og andre felles organer/ordninger som er etablert for eiendommen. Boligeieren plikter å informere grendelagets styre om sin nye adresse og leietaker om de forpliktelser, av mer ordensmessig karakter som følger av vedtektene.

4.6 Garasjelagsleder

Funksjonen garasjelagsleder er en hjelpefunksjon for styret for å ivareta visse praktiske oppgaver relatert til garasjeanleggene/garasjelagene.

Funksjonen går på omgang blant garasjelagets medlemmer etter en oppsatt rulleringsliste over garasjelagets adresser utarbeidet av styret.

§ 5 Grendelagets ansvars- og arbeidsområde

5.1 Grendelagets styre forvalter

- Forvaltning, ansvar og løpende drift av grendelagets oppgaver.
- Garasjeanleggene, avfallstasjoner, felles grøntområder, parkeringsarealer, lekeplasser og internt veinett.
- Kabelnett for distribusjon av TV-signaler, bredbåndstjenester og telefon, elektrisk ledningsnett for strøm til garasjer og fellesutstyr vedr. lading for elbiler, installasjoner knyttet til lekeplasser samt den del av ledningsnettet for overvann som ikke er kommunalt.
- De rettigheter og plikter som tillegges grendelaget etter nabolov, bygningslov, reguleringer o.l.



§ 6 Vedlikeholdsansvar av enkelteiendommer

6.1 Vedlikehold

Boligeier plikter å holde bygning og egen tomt i en slik stand at den ikke er til sjenanse eller påvirker grendelagets øvrige eiendommer negativt.

6.2 Ansvar for skader på felles deler av fysisk sammenhengende eiendommer

For eventuelle skader som oppstår på felles deler av fysisk sammenhengende eiendommer, ved drenasje eller skade på felles vann- og avløpsrør, og for vedlikehold av felles vegger (f.eks. endevegger og innvendige vegger i rekkehus), tak, piper og nedløpsledninger o.a. er boligeierne forpliktet til i fellesskap å utbedre skader og besørge vedlikehold. Dette gjelder så vel utvendige som innvendige skader, samt følgeskader.

Eierne av eiendommen er solidarisk ansvarlig for kostnadene.

6.3 Forsikring

Det påligger boligeier å holde sin boligeiendom fullverdiforsikret.

Boligeiere som har eiendom som ligger i fysisk sammenheng med nabo (rekkehus og sammenhengende atriumhus) er i tillegg forpliktet til å holde sine respektive eiendommer forsikret mot sopp og råteskader.

§ 7 Vedlikehold av grendelagets fellesområder, bygninger og innretninger

7.1 Generelt

Grendelagets styre har drifts- og vedlikeholdsansvar for fellesområder og innretninger nevnt under paragraf 5.

7.2 Dugnader

Garasjelagene skal årlig organisere og gjennomføre dugnad for opprydding og vedlikehold av de fellesområder som tilligger garasjelaget. Jfr. «Retningslinjer for garasjelagene»
Dugnad holdes på våren, senest siste uke i april, samt i september.

Eventuelle kostnader i forbindelse med fellesområdene må avklares med styret på forhånd, hvis man ønsker at grendelaget skal dekke disse kostnadene.

Medlemmer plikter løpende å vedlikeholde omkringliggende fellesområder og å delta i dugnader som innkalles av grendelaget eller garasjelaget.

7.3 Utebelysning

Utelampene på de respektive boenhetene og garasjeanleggene har funksjon som veibelysning på grendelagets interne gangveinett. Utebelysning (den enkelte boligeiers utelampe(-r) samt garasjeanleggenes utelys) skal som minstekrav følge belysningstiden til det offentlige gatebelysningsnettet.

7.4 Felling av trær m.v.

Felling av trær, fjerning av busker samt beskjæring og nyplanting på fellesarealene, kan ikke skje uten godkjenning av grendelagets styre.

Før trær felles skal omkringliggende boligeiere høres. Ved uenighet fatter grendelagets styre vedtak spørsmålet om felling. Styret skal forestå kontroll med trær på fellesarealene og kan vedta beskjæring av disse.

§ 8 Drift av garasjeanlegg, rett til garasjeplass og garasjelagenes funksjon

8.1 Eierskap

Garasjeanleggene er et realsameie av grendelagets medlemmer hvor hvert medlem i grendelaget disponerer en garasjeplass. Det er 13 garasjelag på feltet. Garasjeplassene ble første gang fordelt i 1971.

8.2 Omsetningsbegrensninger

Hver adresse (boenhet) i grendelaget har en garasjeplass i et garasjeanlegg. Garasjene kan ikke omsettes, men bruksretten til en garasje kan omsettes sammen med boligeiendommen.

Det står medlem med bruksrett til garasje fritt å leie ut garasjeplassen til 3.part.

Utleie skal meldes grendelagets styre.

8.3 Drift og vedlikehold av garasjeanleggene

Grendelaget står for alt vedlikehold og all daglig drift av garasjeanleggene.

Alle garasjeanleggene har strømmålere og strømabonnementer. Alle kostnader til strøm, drift og vedlikehold av elektriske anlegg bekostes av grendelaget.

Strømkostnader i forbindelse med lading av elbil betales av bruker.

8.4 Restriksjoner knyttet til bruk av garasjer

- Det er ikke tillatt å foreta konstruksjonsmessige endringer/inngrep i den enkelte garasje eller i garasjerekkene (f.eks. isolering, lage hull i vegger, forankring av private levegger på garasjevegg etc.).
- Det er ikke tillatt å plassere elektriske innretninger som bruker strøm over tid (kjøleskap, fryseboks ol.) i garasjen. Bruk av større elektroverktøy eller montering/installasjon av elektriske apparater er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å fremføre og/eller terminere private elektriske ledninger på garasje yttervegg eller i garasjerom.
- Garasjeanleggenes elektriske installasjoner for lading av elbiler er lagt fram til alle garasjerom.
- Ladestasjoner for bruk til lading av elbil må være kompatibel med det ladearrangement som er installert i garasjeanleggene (program for strømmåling og avregning av forbruk).

8.5 Sanksjoner

Overtredelsene av pkt. 8.4 vil medføre fjerning av ulovlig montert/opsatt utstyr/bygningsmessige endringer for boligeiers regning etter at det er gitt varsel om dette to ganger med minst 14 dagers mellomrom.

Momentene som er listet opp i pkt. 8.4 samt annen ulovlig bruk av garasjen, kan medføre midlertidig inndragelse av bruksrett til garasjen fram til bruken er bragt i samsvar med vedtektene.

8.6 Garasjelag

Garasjelaget består av alle medlemmer av grendelaget som har garasjeplass i samme garasjeanlegg. Geografisk omfatter garasjelaget garasjebygningene med tilhørende parkeringsplasser, grøntarealer, beplantning og lekeplass.

Garasjelagenes geografiske ansvarsområder er gitt av «Oversikt over garasjelagene» (kartskisse på grendelagets nettside).

Alle medlemmer i et garasjelag er pliktig til å stå på en rulleringsliste for funksjonen som garasjelagsleder. Funksjonstiden som garasjelagsleder er 1 år og er rullerende blant garasjelagets medlemmer.

Rulleringslisten settes opp av grendelagets styre. Det er det enkelte medlems ansvar å skaffe annen garasjelagsleder i de tilfeller oppsatt plan ikke kan gjennomføres. Ved endringer i oppsatt rulleringsplan skal styret informeres.

Garasjelaglederens funksjon og garasjelagenes oppgaver er beskrevet i «Retningslinjer for garasjelagene»



§ 9 Rett til adgang til egen eiendom

9.1 Inspeksjonstilgang

Boligeier kan ikke nektes normal adgang til alle deler av egen eiendom. Der parsellgrensen ligger i vegglivet, skal de berørte boligeiere gi naboen tillatelse til å inspisere og vedlikeholde egen vegg over naboens grunn. Slik inspeksjon og eventuelt arbeid bør foregå i tidsrommet april-mai. Naboen skal underrettes på forhånd.

9.2 Akutt tilgangsbehov

Ved akutt behov for utbedring av skader kan man ikke nekte naboen å utbedre skaden. Slik utbedring skal så vidt mulig varsles på forhånd og skal skje på en så skånsom måte som mulig både teknisk og tidsmessig.

§ 10 Antenner, strekk av ledninger, varmepumper mm.

10.1 Montering

Antenner, parabol, varmepumper og/eller andre installasjoner skal ikke monteres på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

10.2 Installasjon

Det er ikke tillatt å legge ledninger hverken som luftstrekk eller i bakken på grendelagets fellesområder uten avtale med grendelaget.

10.3 Utstyr som er satt opp i strid med bestemmelsene

Antenner montert og ledninger strukket i strid med bestemmelsene i denne paragraf kan fjernes av grendelaget for boligeiers regning etter at det er gitt varsel om dette to ganger med minst 14 dagers mellomrom.

§ 11 Tilbygg/endringer på eksisterende bygninger – nabovarsel og byggemelding til grendelaget

11.1 Reguleringsplanen

Reguleringsplanen og vedtak på generalforsamlinger for Grendelaget Nordre Finstad 1 skal være styrende.

11.2 Begrensninger/endringer

Grendelaget kan vedta spesielle begrensninger for eksteriørmessige endringer og krav til tekniske løsninger som sikrer bla. forsvarlig tilgang til felles ledninger (vann, kloakk, elektrisitet og TV-kabler.)

11.3 Nabovarsel/byggemelding

Eksteriørmessige endringer i bygningsmassen krever nabovarsel og byggemelding til grendelagets styre (i forhold til kommunen gjelder kommunens regler).

§ 12 Parkering og kjøring med motorkjøretøy på grendelagets interne veinett

12.1 Grendelagets parkeringsplasser

Parkeringsplassene er felles til bruk for beboerne og deres gjester.

Som hovedregel skal biler parkeres i garasjen. Det er ikke tillatt å hensette kjøretøy, avskiltede biler o.l. på parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere tyngre kjøretøy som f.eks. lastebil, varebil eller buss på grendelagets parkeringsplasser. Det samme gjelder for campingvogner, bobiler og tilhengere. Parkeringsplassene er kun for motorkjøretøyer i jevnlig bruk.

12.2 Parkering av kjøretøy, bobiler, campingvogner m.m.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy, campingvogner m.m. på grendelagets interne gangveinett, på grøntarealer eller lekeplasser, eller på privat tomt.

Hengere opptil 750 kg kan henges på egen tomt.

12.3 Overtredelse av grendelagets parkeringsbestemmelser.

- Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre ilegging av gebyr og/eller borttauing av kjøretøy for eiers regning. Styret fastsetter størrelsen på gebyret, men dette skal ikke i vesentlig grad avvike fra det som er vanlig sats ved privat/kommunal parkeringshåndheving.
- Styret gis fullmakt til å håndheve overtredelse av parkeringsbestemmelsene. I dette ligger også at styret kan engasjere et parkeringsselskap til å forestå håndheving av parkeringsbestemmelsene i grendelaget.
Hvis styret engasjerer et selskap til å forestå håndhevingen skal selskapets håndhevingsrutiner i vesentlig grad ikke avvike fra kommunale parkeringsbestemmelser.
- Kun nødvendig kjøring i gangfart er tillatt på feltets indre veinett.
All parkering utover nødvendig av- og pålessing, bilvask m.v. er forbudt.
Ved kortere stopp må det påses at det ikke sperrer for myke trafikanter.

Del 4: Grendelagets administrasjon og økonomi

§ 13 Grendelagets finansiering og økonomi

13.1 Finansiering av grendelagets drift

Grendelagets oppgaver finansieres ved innbetaling av grendelagsavgift fra medlemmene.

13.2 Reservefond

Grendelaget skal tilstrebe å ha et reservefond på kr. 5 000 000. Dette fondet indeksreguleres (konsumprisindeksen) hvert 5. år, første gang i år 2025.

Reservefondet kan benyttes til ekstraordinære ikke budsjetterte og nødvendige utbedringer som det måtte oppstå behov for gjennom perioden. Vedtak om å bruke Reservefondet gjøres av generalforsamlingen.

Dersom reservefondet er helt eller delvis anvendt i perioden skal det i påfølgende perioder gjenoppbygges ved en temporær øking i grendelagsavgiften.

Årlig avsetning til reservefondet kan ikke overskride 20 % av ordinær grendelagsavgift i de årene reservefondet er under oppbygging.



13.3 Innbetaling av grendelagsavgiften

Innbetaling av ordinær grendelagsavgift skal normalt skje i fire terminer, 1. februar, 1. mai, og 1. september, og 1 desember. Generalforsamlingen kan vedta andre forfall/terminer i forbindelse med behandling av inneværende års budsjett.

13.4 Grendelagsavgiften

Grendelagsavgiften kan i tillegg til utgifter til løpende drift brukes til avsetning til fremtidig vedlikehold og investeringer. Grendelagsavgiften for inneværende år fastsettes på generalforsamlingen

§ 14 Forsikringer

Grendelagets styre skal holde garasjeanlegg og fellesområder tilstrekkelig forsikret både hva gjelder brann, verdi og ansvar. Videre pålegger det styret å tegne de nødvendige forsikringer for sin egen virksomhet (styreansvarsforsikring). Forsikringsforholdene og en oversikt over løpende poliser skal fremgå av styrets årsberetning.

§ 15 Generalforsamling

15.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er grendelagets øverste myndighet. Alle medlemmer har adgang til årsmøtet.

15.2 Tidspunkt

Ordinær generalforsamlingen skal avholdes i løpet av 1. tertial hvert år.

15.3 Avstemming

Hver boligadresse som er ajour med grendelagsavgiftene, har en stemme.

15.4 Innkalling

Innkalling sendes på epost til hver enkel boligeier samt kunngjøres på grendelagets hjemmeside. Innkallingen skal inneholde tid og sted, og oppfordring til medlemmene om å melde saker til behandling på generalforsamlingen samt saksliste.

15.5 Sakslistens innhold

1. Godkjenning av innkallingen
2. Fastsettelse av beslutningsdyktighet
3. Valg av møteleder, referent, tellekorps og to representanter til å underskrive protokollen
4. Godkjenning av sakslisten
5. Årsberetningen for perioden
6. Regnskap for perioden
7. Forslag
8. Budsjett for inneværende år
9. Valg av medlemmer til styret, valgkomite og revisor

15.6 Tidsfrister

- Innkallelsen skal skje med minst 6 ukers varsel før generalforsamlingen skal avholdes.
- Forslag til vedtektsendringer skal senest være styret i hende fire uker før møtedato. Øvrige saker skal være styret i hende senest tre uker før møtedato.
- Dagsorden med sakspapirer skal sendes ut senest to uker før møtedato.



15.7 Saksdokumenter

- Styrets årsberetning
- revidert årsregnskap
- revisjonsberetning
- forslag med styrets innstilling til vedtak
- budsjett for inneværende år
- grendelagsavgift for inneværende år
- valgkomiteens forslag og innstilling.
- Fullmaktsskjema

15.8 Beslutningsdyktig

Beslutningsdyktighet innebærer at innkallingen er sendt ut til riktig tid og inneholder vedtektsfestede dokumenter.

Generalforsamlingen avgjør selv om den er beslutningsdyktig. Dette avgjøres ved alminnelig flertall.

15.9 Saker til behandling

Generalforsamlingen skal kun behandle de saker som er nevnt i denne paragraf og som er oppført i de tilsendte dokumenter.

Mindre justeringer til forslag kan tas opp dersom det er flertall for å behandle dette, innhold, hensikt og intensjon kan ikke endres.

Vedtak gjøres med samme flertall som forslaget krever.

15.1 Protokoll

Utsendelse av signert protokoll fra generalforsamlingen skal skje senest 30 dager etter avholdt møte.

§ 16 Forslag som kan behandles på generalforsamlingen

16.1 Generalforsamlingen

Skal kun behandle saker som er i fellesskapets interesse.

§ 17 Ekstraordinær generalforsamling

17.1 Ekstraordinær generalforsamling

Skal innkalles med minimum 3 ukes varsel dersom styret eller av minst 25 boligeierne som er ajour med betaling av grendelagsavgift, krever det. På ekstraordinær generalforsamling behandles kun den/de saker som begrunner innkallelsen.

I akutte situasjoner kan innkalling skje på 1 ukes varsel.

§ 18 Valgkomite

18.1 Valgkomite

Generalforsamlingen velger grendelagets valgkomite. Valgkomiteén består av ikke færre enn 2 og ikke flere enn 4 medlemmer. Valgkomiteens innstilling vedlegges dagsorden.

§ 19 Revisor

19.1 Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som skal forestå revisjon av grendelagets regnskap. Revisor avgir skriftlig beretning til generalforsamlingen.
Revisor skal være offentlig godkjent.

§ 20 Grendelagets styre

20.1 Valg av styre

Generalforsamlingen velger et styre som forestår den daglige drift av grendelagets oppgaver.

20.2 Styrets sammensetning

Styret består av leder, kasserer og tre styremedlemmer. Alle velges særskilt. Valgperioden er to år, med tre av styrets medlemmer på valg det ene året og to medlemmer på valg påfølgende år.

20.3 Utvalg

Styret kan etablere og oppnevne medlemmer til de utvalg de anser nødvendige. Slike utvalg skal fungere i styrets periode og avgi egen beretning som vedlegges eller innarbeides i årsberetningen.

20.4 Styrets fullmakt til omdisponering av budsjettlinjer

Styret har fullmakt til å omdisponere med inntil 40 % mellom budsjettlinjer innenfor det av generalforsamlingen vedtatte budsjett.

20.5 Ajourføring av grendelagets forskrifter

Styret tillegges ansvar for ajourføring av grendelagets forskrifter og fremlegge disse til behandling på generalforsamlingen når det er nødvendig.

20.6 Møteprotokoll

Referat fra styremøtene skal gjøres tilgjengelig for medlemmene.

§ 21 Styrets fullmakter til å forplikte grendelaget

21.1 Fullmakt

Styret forplikter grendelaget utad med det samlede styrets underskrift. Styret kan gi fullmakt til styrets leder og et annet styremedlem i fellesskap til å forplikte grendelaget med inntil kr. 500 000,- innenfor vedtatt budsjett.

Dette beløp indeksreguleres (konsumprisindeksen) hvert 5 år. Første gang i år 2025.

Del 5: Tvister og tvistebehandling

§ 22 Tvistebehandling

22.1 Vedtektene

Uenighet blant medlemmene om forståelse av vedtektene avgjøres på generalforsamling.

22.2 Eiendomstvist og kostnadstvist

Tvister innen grendelaget søkes løst ved forhandlinger.
Uløste tvister henvises til offentlig rettsvesen.

§ 23 Brudd på vedtektene mv.

23.1 Medlemmenes forpliktelse

Alle grendelagets medlemmer og grendelagets organer er forpliktet til å rette seg etter vedtektene.

23.2 Brudd på vedtektene

Dersom annet ikke er vedtatt nedenfor skal brudd på vedtektene påpekes ovenfor den som/de som gjør seg skyldig i dette.

23.3 Konsekvenser/sanksjoner

- Medlemmer som overtrer/handler i strid med vedtektene eller bestemmelser fastsatt med medhold i disse, er erstatningspliktig for eventuelle tap grendelaget måtte bli påført.
- Styret kan pålegge medlemmer som har forvoldt skade på grendelagets eiendom å utbedre denne. Hvis utbedring av skade ikke blir utført innen rimelig tid kan styret innhente ekstern hjelp til utbedring for skadevolders regning.
- Medlemmer som handler i strid med vedtektene, men hvor overtredelsen er av en slik art at den ikke påfører grendelaget økonomisk tap kan pålegges sanksjoner fra styret i form av gebyrer (størrelse opptil årlig grendelagsavgift).

23.4 Styret står fritt til å anmelde skadeforhold.

Del 6: Endringer i vedtektene og andre formelle reguleringer

§ 24 Endring av vedtekter og retningslinjer

24.1 Vedtekter

Endringer av vedtektene kan gjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ved skriftlig avstemming ansees blanke stemmer som ikke avgitt stemme.

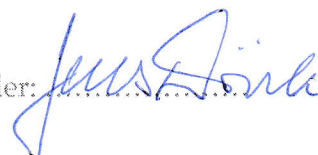
24.2 Retningslinjer

Endringer av retningslinjene kan gjøres av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved skriftlig avstemming ansees blanke stemmer som ikke avgitt stemme.

§ 25 Avstemming innen grendelagets organer

25.1 Avstemming

Ved avstemming avgjøres spørsmålet, dersom ikke annet er bestemt i vedtekter eller retningslinjer, ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt.



Grendelaget Nordre Finstad 1 org.nr. 988 787 531

www.nordrefinstad.no

styret@nordrefinstad.no

Informasjon til meglere

Sist oppdatert: November 2023

Dette dokumentet inneholder en del informasjon som Grendelaget Nordre Finstad 1 som ofte etterspørres av meglere og potensielle kjøpere på feltet. Potensielle kjøpere må gjøre seg kjent med vedtektene og retningslinjene som ligger tilgjengelig på nettsiden vår. Det foreligger både en plikt og en rett til å være medlem av Grendelaget Nordre Finstad 1 når man eier bolig på feltet.

Eiendomsforhold og organisering

På grendelagets område er det 260 boliger. Grendelaget Nordre Finstad 1 er en forening hvor alle fellesarealer, internveier, parkeringsplasser og lekeplasser er eiet i fellesskap med ideelle andeler. Grendelagets øverste organ er generalforsamlingen og daglig drift forestås av et styre på 5 personer.

Alle bygninger/boliger på feltet er selveiet og grunnen bygningene står på er festet eller eiet. Grunneier er Johanne Eidevik.

Ved salg av bolig skal det innbetales et eierskiftegebyr til grendelaget. Gebyret er regulert i 2021 og er satt til kr. 3000,-. Faktura sendes megler etterskuddsvis.

Boligfeltet er en blanding av atriumhus og rekkehus bestående av fire boenheter. Rundt rekkehusene er det et mindre område som eies i fellesskap av eierne av rekkehusene (rekkehussameie).

Feltet er delt inn i 13 garasjelag som har delvis ansvar for vedlikehold og gjennomføring av dugnader mv knyttet til sin del av feltet. Hvert av garasjeområdene har en garasjelsleder som er kontaktperson for medlemmene i de respektive garasjeområdene. Funksjonen som garasjelsleder går på omgang mellom beboerne.

Medlemmene i Grendelaget Nordre Finstad 1 eier selv sine boliger. I dette ligger at ansvaret for vedlikehold, forsikring mv. for egen bolig ligger hos den enkelte eier. Se for øvrig vedtektene for mer informasjon.

Drift, vedlikehold og forsikring

Styret har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer, garasjeanleggene samt kabelnett for TV og bredbåndstjenester. I dette ligger vedlikehold av garasjeanleggene, brøyting, plenklipping, belysning, lekeplasser og produktavtale med Telenor m.v. Når det gjelder TV og bredbånd så er det avtalefestet at modem og dekoder er Telenor sin eiendom. Ved eiendomsoverdragelse skal dette utstyret stå igjen i boenheten. Grendelaget har tegnet følgende forsikringer:

- Styreansvarsforsikring
- Forsikring av garasjeanleggene
- Ansvars- og ulykkesforsikring gjennom medlemskap i Vellenes fellesorganisasjon

Økonomi

Det vises til referat fra siste generalforsamling for en gjennomgang av grendelagets økonomi. Grendelagsavgiften for 2023 ble satt til 14 400 kr. Denne faktureres kvartalsvis i henhold til vedtektene.

Større prosjekter og oppgraderinger

Vann- og avløpsnett

Det ble 2014/2015 foretatt en total oppgradering av ledningsnett (vann/kloakk) på feltet. De aller fleste rørstrekk som tidligere var eiet av grendelaget er nå eiet av kommunen. Innstrekk fra kommunal ledning inn til den enkelte bolig er privat. Innstrekk til rekkehusene og noen få andre innstrekk er å anse som private flerbrukerstrekk.

Renovasjon

Grendelaget har etablert felles renovasjon med nedgravde avfallsbeholdere til erstatning for tradisjonell renovasjonsløsning. Det er særskilte beholdere for papp/papir og restavfall. Renovasjonsavgift faktureres som ordinær kommunal avgift, men den valgte løsning gir prisreduksjon på 20 % i forhold til ordinær renovasjonsavgift. *Det interne veinettet* I forbindelse med – og i etterkant av oppgradering av vann- og avløpsnett er det foretatt en total oppgradering av det interne veinettet.

Garasjeanleggene

De gamle garasjeanleggene (bygget i 1970) på området ble sanert i 2018 og nye garasjerekker er satt opp (260 garasjerom fordelt på 13 garasjeanlegg). Alle garasjeanleggene er bestykket med infrastruktur for lading av elbil med 30 A strømkurser til hvert garasjerom. Hver enkelt beboer/kjøper er selv ansvarlig for å melde seg inn og ut av ladeordningen via skjema på Grendelagets nettside.



KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 56,54	
Avløp pr. m ³	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: [Gebyrliste](#)

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Nær og nyskapende



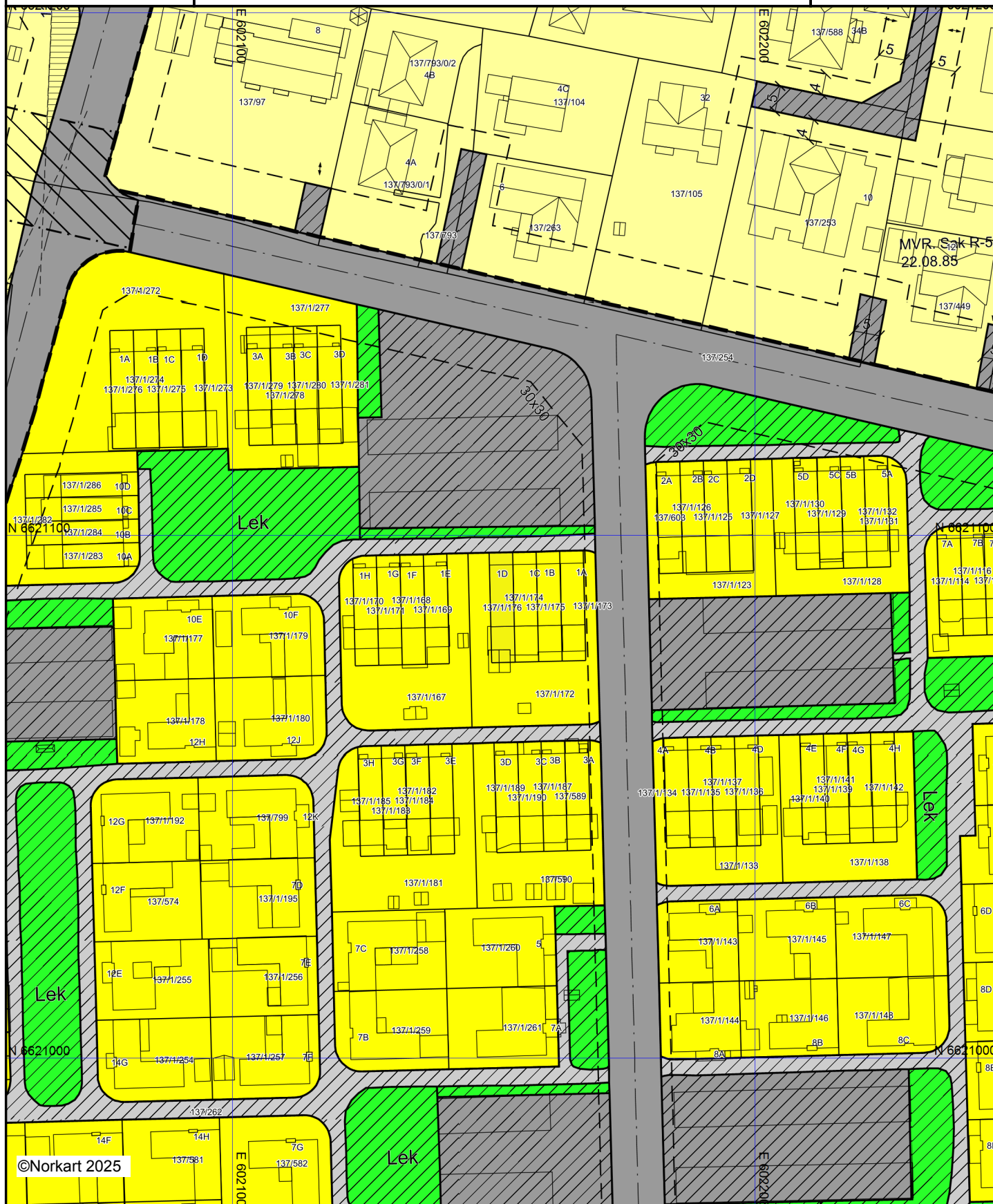
Reguleringsplankart

Eiendom: 137/1/176
Adresse: Atriumveien 1D
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

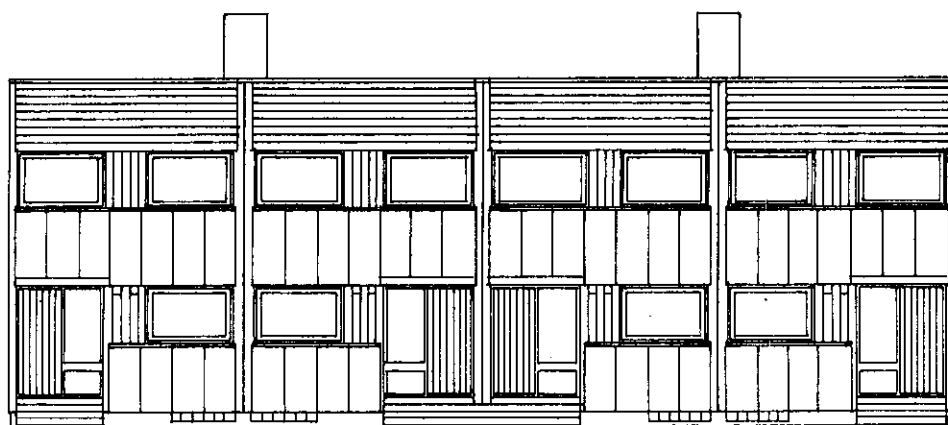
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

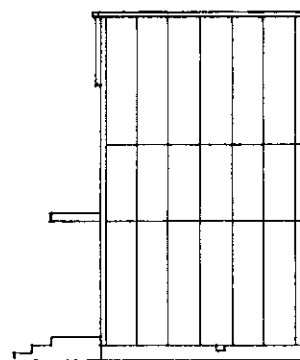
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

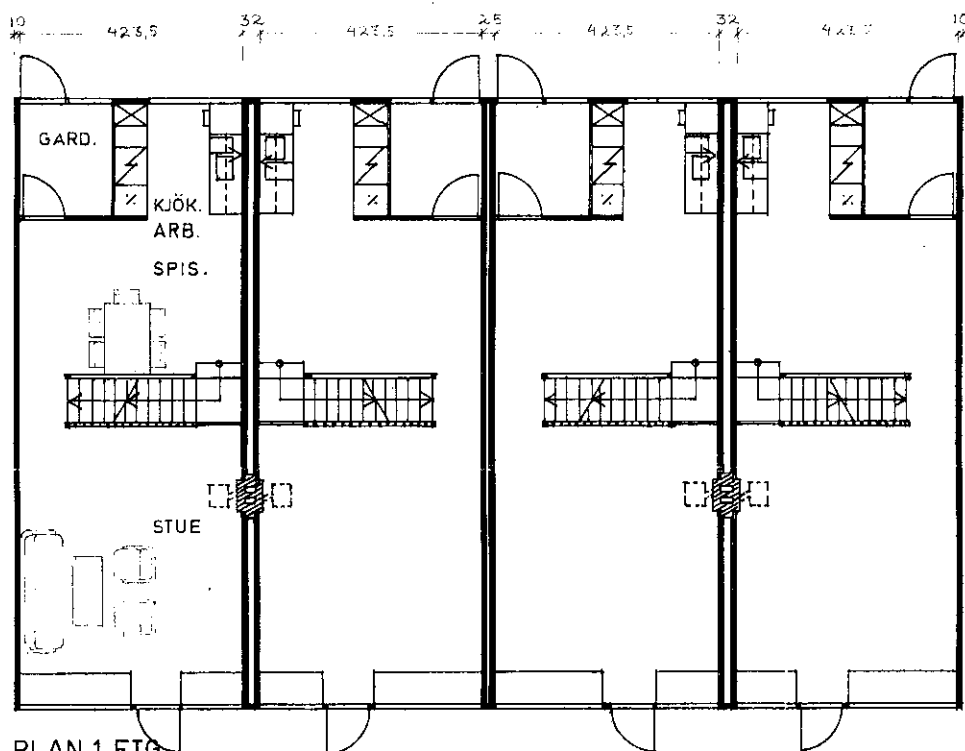
-  Planens begrensning



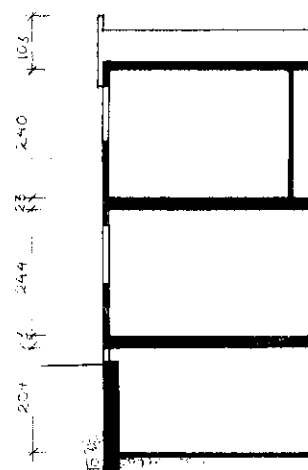
INNGANGS - FASADE



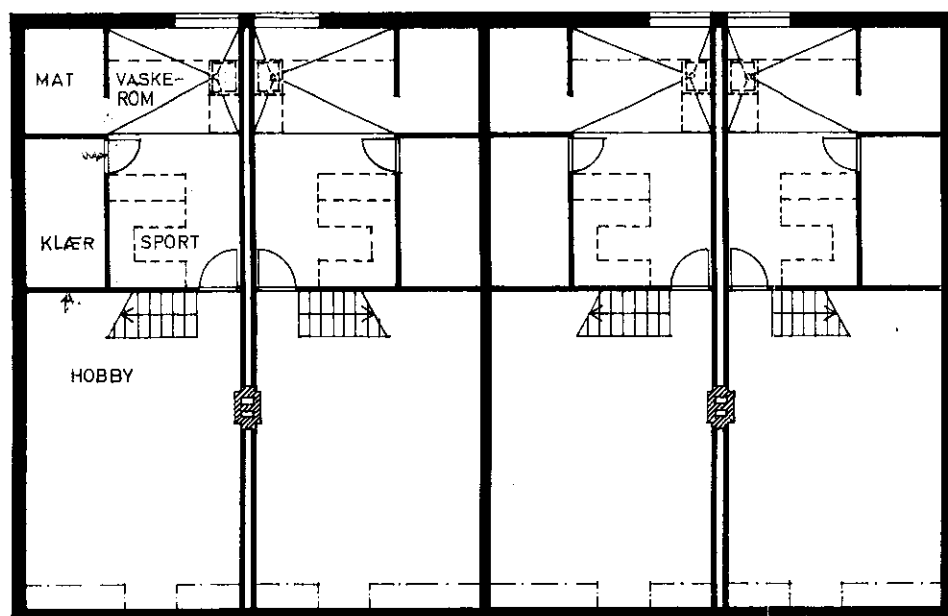
GAVL - FASADE



PLAN 1. ETG.



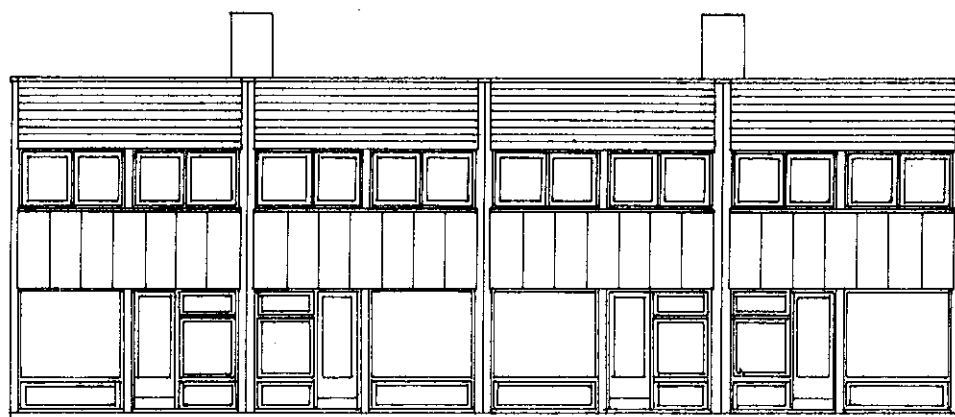
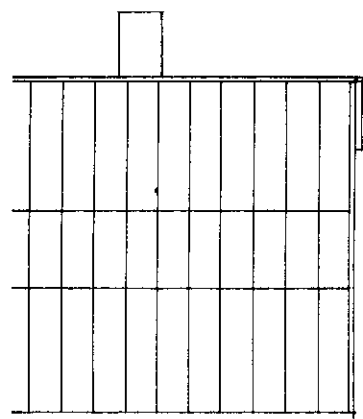
TVERR - SNITT



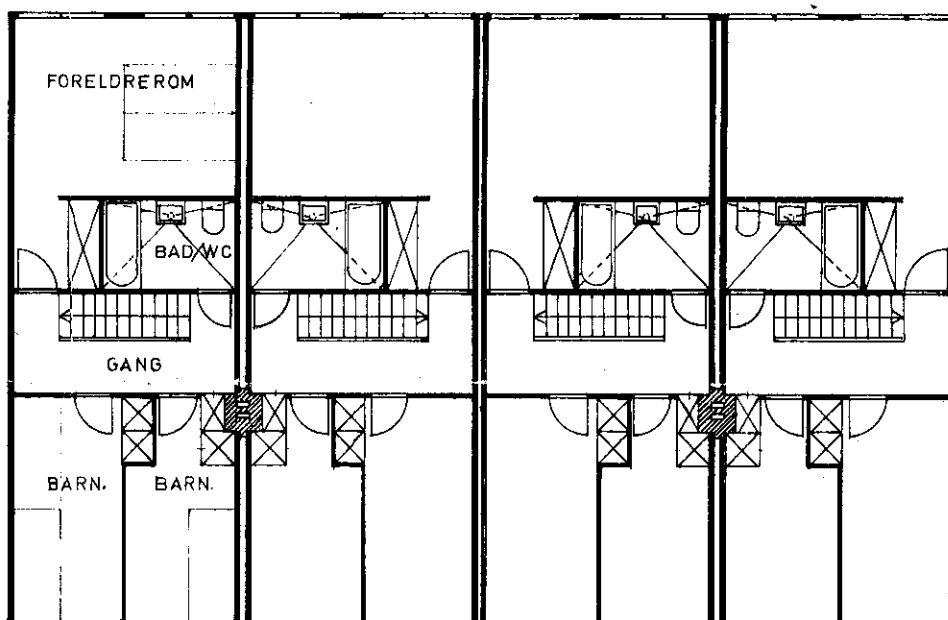
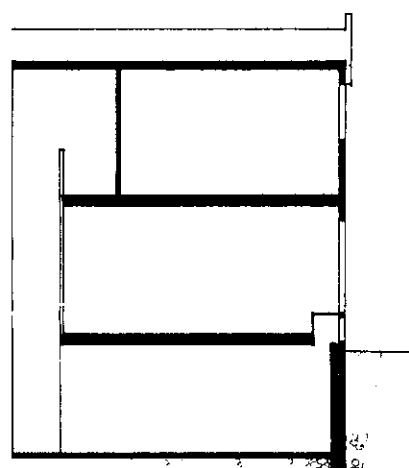
PLAN KJELLER

1. ETG.
STUE
KJÖK./ARB./SPIS
GARDEROBE

KJELLER
MATBOD
VASKEROM
SPORTSBOD
KLESBOD
HOBBY



HAGE-FASADE



PLAN 2. ETG.

2. ETG.

22.2 M ²	FORELDRE	16.3 M ²
16.9	BARN (2)	9.2
3.8	BARN (1)	7.4
	BAD/WC	4.1
	GANG	7.8

2.9
4.8
6.9
4.1
24.0

BYGN. JOURNAL NR. 1484
16 JUNI 1969
SAK NR. 284
I MØTE 24/6-69.
67

REKKEHUS

M. STK = 1:100 OSLO: 23/4-69 ARK. M NAL HERMAN R. RISENG



Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

KHAN ARSHAD ALI
PLATOUS GATE 33
0190 OSLO

Fakturanummer 100583763
Kundenummer 635469
Fakturadato 20.08.2025
Forfallsdato 20.09.2025
Bankkonto 1506 23 73404
KID 00635469100000173
Fakturabeløp NOK 1285,04

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 02178
Deres ref.

Eiendom 137/1/176/0/7017 - Atriumveien 1 D
Eier KHAN ARSHAD ALI

Kommunale avgifter september 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	47,00	m3	45,23	1/1	010925-300925	177,15	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	47,00	m3	33,87	1/1	010925-300925	132,66	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	010925-300925	196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	010925-300925	312,60	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3056,00	1/1	010925-300925	203,73	25%
GEBYR FEIING/TILSYN MED FYRINGSANLEGG	1,00	P.Lø	355,00	1/1	010725-300925	88,75	
Netto						1111,29	
MVA						173,75	
Øreavrunding						0,00	
Å betale NOK						1285,04	

Grunnlag MVA middel sats: 818,81, MVA: 122,82
Grunnlag MVA høy sats: 203,73, MVA: 50,93

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 22/5 1975

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Finstad I	J.nr.484/67	137	1	464/68
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boliger	15/10-68	dato 29.10-68 sak	
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Entreprenørfirma Brekke & Dahl	Løkkåsvegen 5, 1400 Ski			
Anmelderens navn	Adresse			Telefon
Ark. Herman R. Riseng	Storgt. 5, Oslo			
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon
Tømmern. Aug. W. Dahl	Løkkåsvegen 5, 1400 Ski			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1. Beplantning av fellesarealet må kun skje i henhold til beplantningsplan godkjent av bygningsrådet i møte 9.mai 1972.
2. Det tillates kun oppsatt gjerder av godkjente typer og etter stadfestet reguleringsplan.
3. Stiger må anskaffes til alle atriumhus.

1400 Ski den 22.mai 1975

Arve Skovdahl
Arve .Skovdahl
avd.ing.

Bernt Stadven
Bernt Stadven
bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ bygn.kontr.
- ☐

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

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV EIENDOMMEN FINSTAD NORDRE, GNR. 137 BNR. 1 I SKI KOMMUNE

Reguleringsplankartet stadfestet 03.10.68

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense plasseres atriumhus og rekkehus i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen eller sammenbygget som planen viser. Bygningsrådet kan dog innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate at rekkehusenheter sammenbygges der forholdene ligger til rette for det.

§ 3. For atriumhus og rekkehus fastsetter bygningsrådet bebyggelsens gesimshøyde, etasjetall, brutto golvflate samt inngjerding.

§ 4. Takene skal være flate.

§ 5. Innredning til annet enn boligformål skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. Det skal være plass til en garasje for hver leilighet. Garasjene plasseres som vist på planen.

§ 7. Garasje kan plasseres inntil 10 m fra midte av offentlig veg når innkjøring skjer parallelt med vegbanen.

§ 8. Grøntarealer, forhaver, atrier, gårdsplasser, tun og lekeplasser m.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides samlede planer for bygningenes omgivelser med angivelse av planeringshøyder, beplantning, plassering av tørkeplasser, søppelkasser, postkasser m.v.

§ 9. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 10. Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ski kommune.

§ 12. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ski kommune til anvendelse.

§ 13. (Mindre vesentlig endring, Sak R- 31/81, 12.05.81):

Det tillates på atriumhusene oppført vindfang/nytt inngangsparti i tilknytning til bestående inngangsparti. Tilbygget tillates ikke plassert nærmere kjørebane kant enn 1,5 m og skal ha tett fasade mot kjørebane.

Areal av tilbygget begrenses oppad til 6 m².

Andre typer tilbygg/utbygg mot kjørebanen tillates ikke.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 18.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	1	Festenr.	176	Seksjonsnr.	
Adresse	Atriumveien 1D, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 461,31 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 832,80 kr
Vann	-53,00 kr
Sum	5 596,31 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	47 m3	52.01	1/1	0 %	2 444,68 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	47 m3	38.95	1/1	0 %	1 830,67 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
Hageavfall 370 liter	25%	1 Beholder	990.00	1/1	0 %	990,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	15 700,75 kr

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

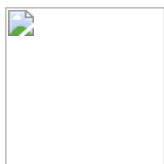
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	1	Festenr.	176	Seksjonsnr.	
Adresse	Atriumveien 1D, 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
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 95 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende		
	Delareal	95 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_7	
	Delareal	95 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	45 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=45)
Navn	DEL AV EIENDOMMEN FINSTAD NORDRE GNR.137/1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	03.10.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2033/45_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 95 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 18.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	1	Festenr.	176	Seksjonsnr.	
Adresse	Atriumveien 1D, 1406 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12930112	51	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	48

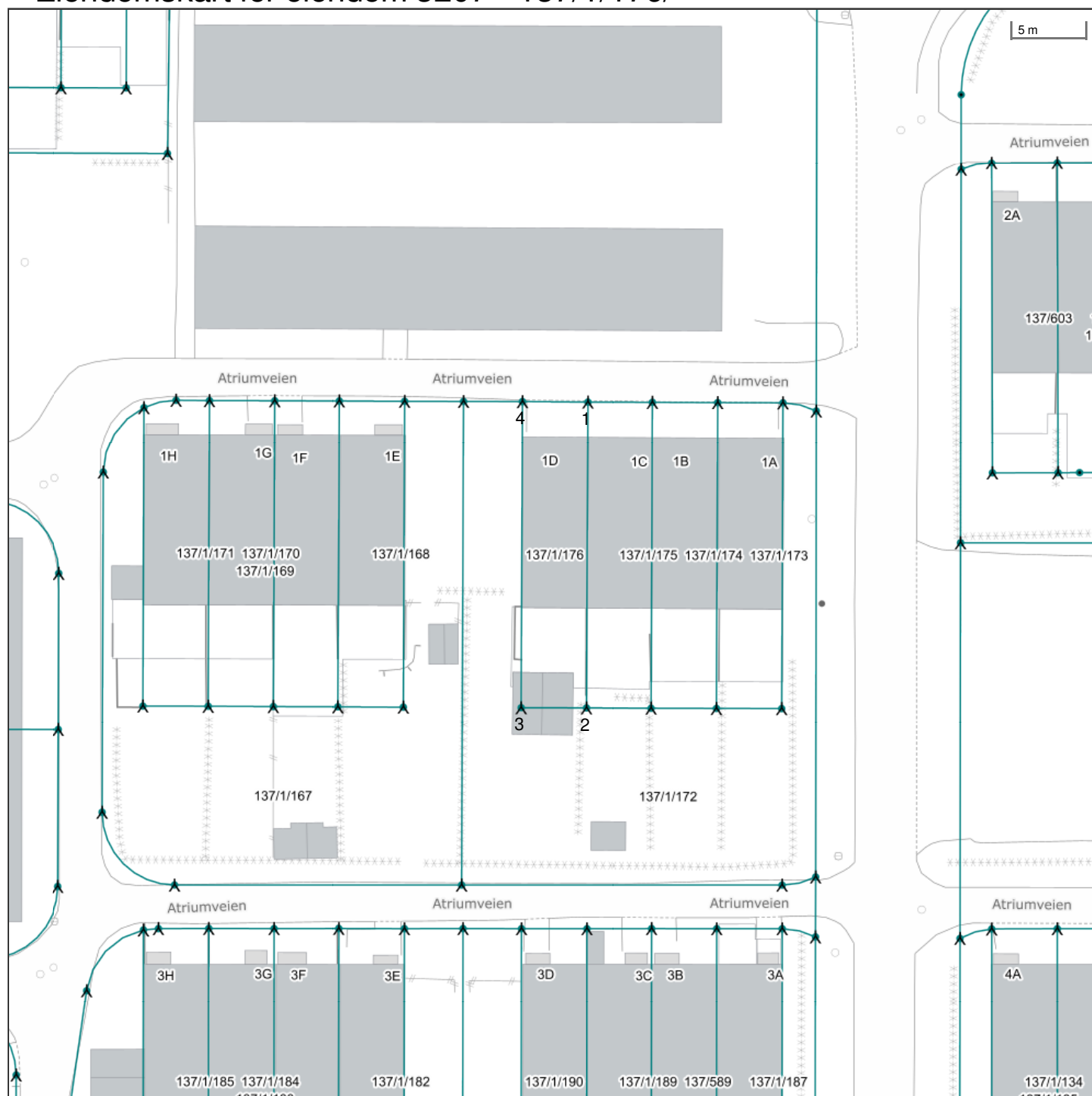
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 3207 - 137/1/176/



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		94,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6621086,35	Øst	602151,58
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6621096,85	602153,59	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,50			
2	6621075,76	602154,07	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,10			
3	6621075,65	602149,58	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,49			
4	6621096,76	602149,09	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,12			

Skjøte. kr. 50,-
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 4268 1971 14.8.

FESTEKONTRAKT

Mellom gårdbruker Arne Fredrik Strand som grunneier .og. Arnt .Svendsen,.....
Atriumvegen 1 D, Ski..... som fester er dags dato inngått slik festekontrakt:

1. Grunneieren bortfester til festeren det til rekkehus .5. D., Atriumvegen. 1. D.

tilhørende areal, parsell feste nr. .176. og .1/4. andel av parsell feste nr. 172...

— begge av Nordre Finstad, gnr. 137, bnr. 1, i Ski for en festeavgift av kr. .195,-...
pr. år.

Beløpet inkluderer betaling for tomtens andel av den grunn som etter reguleringsplanen er medgått til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v., jfr. pkt. 2 siste avsnitt. Festeavgiften betales forskuddsvis den 15. januar hvert år, første gang ved kontraktens underskrift med relativ del. Festeavgiften betales fra 1.jan.1970.

2. Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år — første gang 10 år etter festekontraktens opprettelse. Slik regulering skjer på grunnlag av lovlige endringer av rentesatsen for bortfeste eller i det alminnelige rentenivå og/eller på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen, hvorunder utgangspunktet er konsumprisindeksen ved festekontraktens inngåelse. Blir partene ikke enige om den nye avgift og fastsettelsen av den er ubundet av prisforskrifter, skal denne fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav 1 oppnevnes av grunneieren, 1 av festeren og 1 av herreds-(by-)retten. Skjønnen er endelig og bindende for partene. Utgiftene ved skjønnet deles likt på fester og grunneier.

Ved festeavgiftens beregning medregnes i tomtens areal, friarealer og andre arealer til felles benyttelse med sin relative andel.

Det gjelder den grunn av det samlede byggefelt som er regulert til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v. Arealet utskilles som eget bruksnummer og grunneieren tinglyser erklæring om at arealet er veigrunn, regulerte åpne plasser og lekeplasser som etter reguleringsplanen for Nordre Finstad tilligger festeparsellene 1—260 som fellesareal for like deler.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder eieren seg 1. prioritets panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til offentlige banker eller til andre låneinstitusjoner, har grunneieren til enhver tid dog bare 1. prioritets pantrett for forfallede festeavgift for inntil 1 år foruten retten til fremtidig avgift. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål, å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

4. Festetiden er 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av daværende fester eller dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på vilkår som i mangel av enighet, fastsettes som i pkt. 2 omhandlet.

Hvis festeren ikke vil nytte sin rett etter foranstående, er han pliktig til straks og uten utgift for grunneieren, å fjerne all bebyggelse på tomten.

I festetiden påhviler det festeren å dekke alle repartisjoner til gateutvidelse m. v. samt skatter og avgifter, også eiendomsskatt og formuesskatt på grunnen eller andre forpliktelser som måtte bli pålagt grunnen på samme måte som om han hadde vært eier.

5. Festeren er berettiget til å overdra og pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. Overdragelse av festeretten er dog betinget av grunneierens samtykke som ikke kan nektes uten på saklig grunnlag. I tilfelle tvangssalg av bygningene, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. Dersom det er oppnådd husbanklån på bygningen i Den Norske Stats Husbank, er grunneieren villig til å godta Husbankens betingelser for festetidens lengde m. v.
7. Festeren er forpliktet til vederlagsfritt å finne seg i at vann- og kloakkledninger samt telefon og elektriske ledninger trekkes over tomten, dog således at vesentlig ulempe ikke oppstår.
8. Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt.
Festeren plikter å rette seg etter vedtekter som er fastsatt for utparselleringsfeltet.
9. Festeren betaler alle utgifter til skylddeling og oppmåling samt stempel- og tinglysingsavgift og utgiftene til kontraktens opprettelse, derunder 2 % provisjon til den megler som er benyttet.
10. Grunneieren har etter utløpet av 10 år fra festekontraktens opprettelse adgang til å oppsi festekontrakten med ett års varsel og kreve tomten innløst av festeren. Prisen skal da fastsettes til den opprinnelige grunnverdi med regulering på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen i tidsrommet fra festekontraktens inngåelse og til innløsning finner sted. Betalingen skal erlegges kontant med tillegg av omkostninger til dokumentenes utferdigelse, stempling og tinglysing.
Tomten kan dog ikke forlanges ryddiggjort så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn. Husbanken eller kommunen, i tilfelle av festeledighet, er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

11. Nærværende festekontrakt i 2 — to — likelydende eksemplarer.

12. Festeavgiften betales ukrevet til tid som angitt i pkt. 1, til grunneierens konto for festeavgiften i Den norske Creditbank, Ski. (Konto nr. 7114.20.14380.)

Ski, den

1. januar 1970

13. mai 1971

Arne F. Strand

 Som grunneier.

Arnt Svendsen

 Som fester.

Arne F. Strand

Arnt Svendsen

Dnr. 2068/1973 27.3.

Tiltransporteres Ivar Martin Glende.

Oslo/Ski den 24.mars 1973. Arne F.Strand. Arnt Svendsen.