SKOGSÅSEN 21E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglerbrev
Egenerklæring
Årsberetning
Årsberetning med resultatregnskap
Vedtekter garasjesameiet
Vedtekter sameiet
Vedtekter velforening
Husordensregler
Tegninger
Ferdigattest
Tegninger fasade
Regulering
Energiattest
Meglers verdivurdering 04.01.2025 09:25:09
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveier rekkehus (ende)

Skogsåsen 21 E, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 241, bnr. 90, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 12.12.2024 **Rapportdato:** 03.01.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-24218 **Referansenummer:** LT1781

Autorisert foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 20 i med Gnr.241 og Bnr. 90.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

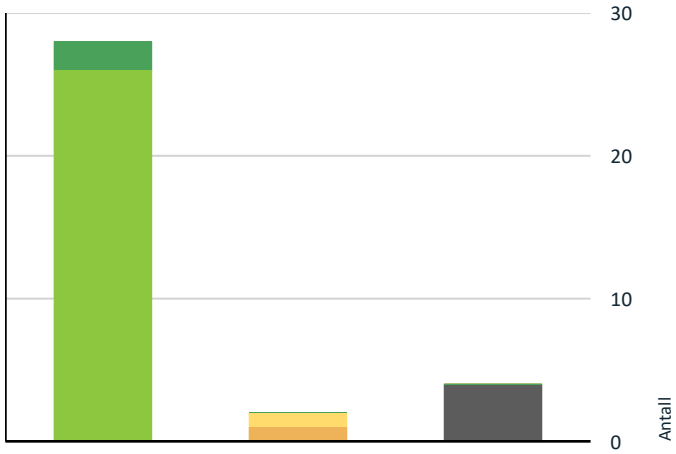
Selveier rekkehus (ende)

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

I byggemeldte tegninger er det tegnet inn en vegg som deler trimrom og boden ellers ingen større endringer på tegninger og dagens løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Bolig Tilstandsrapport. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav.

Seksjonen ble besiktiget av takstmann eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen.

Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert. Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus (ende)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Bygning generelt**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS (ENDE)

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygg.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med papp eller lignende.

Ingen synlige svanker eller nedbøyninger. Inspeksjonen er kun foretatt fra utvendig bakkenivå for utvendig forhold. Inspeksjonen er dermed begrenset. Ingen synlige vanninnsig på befaringsdagen. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer, i/over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ferdigattest for rekkehusrekke U -felt B3 Skogsåsen - Skogsåsen 21 a-e utsted 05.12.2023.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Bygningen er fundamentert med betongsåle/støpt betongdekke til antatt fast byggegrunn. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være
tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Yttervegger:
Oppført i bindingsverk med 25 cm. isolasjon.
Utvendig kledd med med stående malt trekledning.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Pulttakskonstruksjon i treverk, tekket med papp.
Taktekking er snødekt, og materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ingen synlige svanker eller nedbøyninger. Inspeksjonen er kun foretatt fra utvendig bakkenivå for utvendig forhold. Inspeksjonen er dermed begrenset. Ingen synlige vanninnsig på befaringsdagen. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer, i/over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Undertaket fra 2021.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Ingen luke/tilgang til loft konstruksjonen så loft er ikke undersøkt.

Nedløp og takrenner i stål. Takrenner og nedløp synes ellers å se ut til å fungere. Oppholdsvær på befaringsdagen, så renner - og nedløps funksjon er ikke testet. Generelt anbefales det at utvendig beslag jevnlig kontrolleres, ettersees for lekkasjer og takrenner rengjøres.

På det lille overbygde inngangspartiet er det kun utkast direkte på grunn. Her bør det koblet på drensrør å få ført vann bort fra grunnmur.

Dreneringsforhold fra byggeår.
Tomten var dekket med snø på befaring.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har en naturlig
aldringsmessige slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 20-60 år. Videre den
begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for
inspeksjon.

For drenering uten dokumentasjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer, kan tilstandsvurdering baseres på forventet gjenværende brukstid. Holdes under oppsyn.

Punktet må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'

Det bemerkes at ytre forhold er borettslaget ansvar og TG er ikke vurdert.

Bygninger/seksjon kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass i trekarmer fra byggeår.

Leverandør (ABC Markiser) har montert plissegardiner i kjellerstue, alle vinduer i 1. etasje og på hovedsoverom i 2. etasje iflg. eier.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og det er kun utført stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det er noe sig mot karm på enkelte vinduer. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

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

TG 2 Dører

Tidsmessig entrédører med vindusfelt fra byggeår.
Terrassedør med isolerglass i trekarmer fra byggeår.
CE-merket boddør til utvendig bod.

Punktering av vinduer i dører er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og det er kun utført stikkprøvekontroll av enkelte dører. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Stikkprøvekontroller av faste karmer og funksjonskontroll av dører har ellers ikke
avdekket vesentlige feil og har tilfredsstillende funksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På entrédør er det registrert noen merker på dørblad og karm.
Dør til bod har slått seg og er buet utover, og eier har reklamert til utbygger. Utbygger sier dette er innenfor standardtoleransen. Det er registrert skjevheter over 4 mm. og glippe mellom karm og dørblad på over 1-2 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Entrédør har en normal funksjon og har ingen funksjonssvikt grunnet registrert avvik, men kan overflatebehandels etter behov og ønske.

Dør til bod må skiftes på sikt. Ingen straks behov, men dør må skiftes for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangsparti er det terrasse på ca. 16 m². i trekonstruksjon dekket med terrassebord og benk m/ oppbevaring, vendt mot syd. Arealet var dekket med snø, så det må tas forbehold om små avvik.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca. 25 m². i trekonstruksjon dekket med terrassebord, vendt mot vest. Arealet var dekket med snø, så det må tas forbehold om små avvik.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Grunnet platting er lagt mot grunn, må konstruksjonene holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Fliser i entré og trimrom/bod i underetasjen ellers 1-stavs eikeparkett i oppholdsrom.
Gulvet i 1 etg. er skiftet rett etter overtakelse på garanti. Dette ble gjort i april/mai 2024, på garanti etter funn på ettårsbefaring.

Vegger:
Malte slette overflater på gips.

Himlinger:
Malte slette overflater på gips.
Enkelte strategiske plasserte belysning.

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
2. etasje: I trapperom er takhøyden målt til 2,41 m. og på soverom 1 er takhøyden målt til 2,39 m.
1. etasje: I stue og kjøkken er takhøyden målt til 2,42 m.
Underetasje: I trapperom er takhøyden målt til 2,42 m.

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen større avvik utover forventet bruksslitasje.
Det er registrert noen sår og merker på parkett. Flekkvis reparasjon: Bruk av reparasjonskit for treverk som kan fylle ripene og redusere synligheten. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig eller etter behov og preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere med i trebjelker.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i trapperom og kjellerstue i kjeller, stue/kjøkken i 1 etg. og på de to største soverommene i 2 etg.

Det er ikke registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll, men det er lokale skjevheter i konstruksjon på ca. +- 5 -8 mm. over 2 meter og ca. +- 8 - 10 mm på gjennomgående mål. I 2 etg. er det registrert noe høydeforskjell mellom rommene.

Overflater er som nevnt dekket med parkett og fliser, og det er derfor begrenset mulighet for inspeksjon av dekke/etasjeskille.

TG 0 Radon

Seksjonen har ferdigattest fra byggeår og er innredet med balansert ventilasjon.

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



TG 1 Pipe og ildsted

I stue i 1 etg. er det montert ildsted.
Synlig røykrør i stål i stue. Soverom i 2 etg. er det lufteventiler til sjakt for pipeløp.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere. Den tekniske tilstanden av piper og ildsted må utføres av det stedlige feievesen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking på trimrom/bod i kjeller uten å påvise unormale forhold i dette området rundt det 73 mm. store hullet. Dette er en indikasjon og ingen garanti på konstruksjonen.

Vegger i kjeller er foret ut og dekket med plater, dette er en risikokonstruksjon som gjør det vanskelig a se evt. vanntinnregninger. Utforede kjellervegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen og videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' og holdes under oppsyn.

TG 1 Innvendige trapper

Hvit tretrapp m/ eiketrinn mellom etasjene, barnesikring mellom trinn og håndløpere.
Rekkverket er på ca. 90 cm. som er iht. dagens krav.

Normal funksjon av trapp med forventet bruksslitasje med enkelte merker og riper på overflater. Trinn kan trenge oppfriskning, men det er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite karmer med 3-speils dørblader.

Normal funksjon og forventet bruksslitasje på dører fra byggeår. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom og etterstramming av håndtak.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra 2021

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017.
Dokumentasjon: Ferdigattest, datert 05.12.2023.

For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger:
Badets konstruksjon dekket med fliser fra byggeår.

Himling:
Malte slette overflater med enkelte downlights.

Ingen unormale avvik på overflater registrert utover normal og forventet bruksslitasje på overflater tatt alder i betraktning.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv:
Dekket med fliser m/ varmekabler.

Fra flis ved terskel til sluk i nedfelt dusjhjørne er det ca. 42 mm. Fallforholdene synes å ha en tiltenkt funksjon. Søkk og svanker kan forekomme.

TEK-17 § 13-15
Preaksepterte ytelser For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
C. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Ingen unormale avvik på overflater registrert utover normal og forventet bruksslitasje på overflater tatt alder i betraktning.

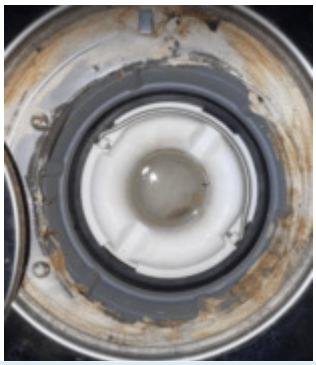
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk som er plassert i nedfelt dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og fremlagt ferdigattest.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Bad rom består av: Dusjhjørne med innfellbare glassdør og bl.batteri, vegghengt toalett m/ synlig sisterne og innredning med heldekkende dobbel servant og 1 -greps bl.batteri og overskap m/ speil + lys.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på badet.
Spalte åpning under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

2 ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking fra skap på soverom mot bad mot dusjhjørne. Ingen registrerte avvik rundt det 73 mm. store hullet på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er fra 2021

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017.
Dokumentasjon: Ferdigattest, datert 05.12.2023.

For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Badets konstruksjon dekket med fliser fra byggeår.

Himling:
Malte slette overflater med enkelte downlights.

Ingen unormale avvik på overflater registrert utover normal og forventet bruksslitasje på overflater tatt alder i betraktning.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv:
Dekket med fliser m/ varmekabler.

Fra flis ved terskel til sluk i nedfelt dusjhjørne er det ca. 34 mm. Fallforholdene synes å ha en tiltenkt funksjon. Dusjhjørne er dekket av badekar, så søkk og svanker kan forekomme.

Utbygger har justert noen fliser på bad på grunn av feil fall i det ene hjørnet av rommet (2023)

TEK-17 § 13-15
Preaksepterte ytelser For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
C. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Ingen unormale avvik på overflater registrert utover normal og forventet bruksslitasje på overflater tatt alder i betraktning.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk som er plassert i nedfelt dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og fremlagt ferdigattest.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad rom består av: Badekar og bl.batteri, vegghengt toalett m/ synlig sisterne og innredning med heldekkende servant og 1 -greps bl.batteri og speil + lys.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk på badet.
Spalte åpning under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra soverom mot bad mot dusjhjørne. Ingen registrerte avvik rundt det 73 mm. store hullet på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Marbodal kjøkkeninnredning med slette mørke fronter. Laminat plate og belysning over laminat benkeplate med oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekksvifte over induksjonstopp ellers er kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap, fryser og opphøyd komfyr og dampovn.

Innredning utstyrt med komfyrvakt og waterguard.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketopp koblet til anlegg iflg. eier.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør til sanitærinstallasjoner i boligen.

Det er montert fordelerskap i trapperom med rør i rør til sanitærinstallasjoner på badene, kjøkken og opplegg for vaskemaskin på trimrom/bod. Rørene er markert på kursoversikt i fordelerskapet. Stoppekran på hovedinntak på trimrom/bod - Stoppekran er funksjonstestet og funnet i orden.

På trimrom/bod er det inntak av hovedvannledning m/ stoppekran for anlegget.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Soilrør er skjult i konstruksjon.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg plassert på trimrom/bod. Det er strategisk plassert tilluft- og
avtrekksventiler. Spalteåpning under dørblad på badene for tilluft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Løpende vedlikehold og service på anlegg må påregnes.

TG 1 Trimrom/bod

Trimrom/bod i kjeller m/ flislagt gulv med sluk og opplegg for vaskemaskin. Rommet er iflg. utbygger ikke et våtrom m/ tettesjikt og det er derav ikke utført noen kontroll opp i mot tekniske forskrifter for vaskerom/våtrom. Det bør derfor ettermonteres en lekkasjevarsler i rommet.

Rommet inneholder også ventilasjonsanlegg, bereder og sikringsskap.

TG 1 Varmekilde

Tilstandsrapport

Varmekilder fra byggeår.
Elektrisk oppvarming med enkelte panleovner.
Varmekabler i entré og badene.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For varmekilde er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvde ved befaring, men opplyst å ha en normal funksjon. Bør beskrives av godkjent El-installatør, eller lokalt El - tilsyn.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på trimrom/bod.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 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 og digital måler plassert på trimrom/bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Anlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger samsvarserklæring fra Oppegård Elektriske.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei iflg. eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans. Når anlegget har passert 5 år, bør anlegget kontrolleres av el takstmann/EL-kontroll.

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

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.

Det er montert brannvarslere og pulverapparat.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn. Overflater er dekket med fliser og parkett. Derfor begrenset mulighet for inspeksjon av sålen i boligen.

TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt fra vest mot syd, noe som gjør at det står trykk på grunn mot underetasjen. .

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.

For avløp og vann uten dokumentasjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer, kan tilstandsvurdering baseres på forventet gjenværende brukstid. Holdes under oppsyn.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Må kontrolleres av rørlegger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

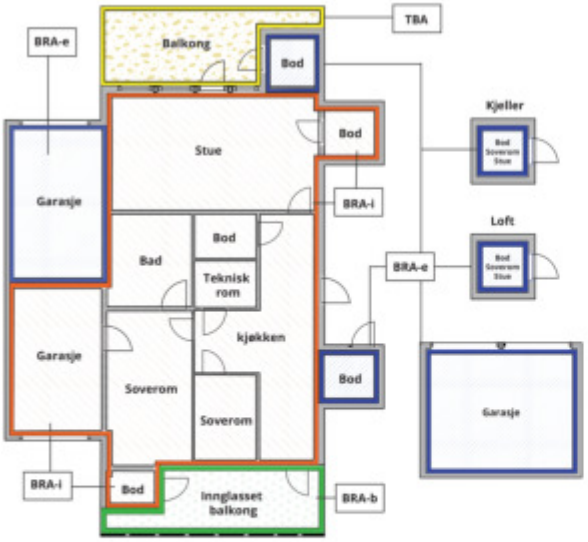
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier rekkehus (ende)

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	48	5		53	16
1 etasje	48			48	25
2 etasje	47			47	
SUM	**143**	**5**			**41**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré , Trapperom, Bad/Wc, Kjellerstue , Trimrom/bod	Utebod	
1 etasje	Stue/kjøkken , Trapperom		
2 etasje	Trapperom/gang, 3 soverom , Bad/wc		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Underetasje: Målt til å være 47,6 m² og rundet opp til 48 m².
1 etg: Målt til å være 47,6 m² og rundet opp til 48 m²
2 etg: Målt til å være 47,2 m² og rundet ned til 47 m²

Ved inngangsparti er det terrasse på ca. 16 m². i trekonstruksjon dekket med terrassebord og benk m/ oppbevaring, vendt mot syd. Arealet var dekket med snø, så det må tas forbehold om små avvik.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca. 25 m². i trekonstruksjon dekket med terrassebord, vendt mot vest. Arealet var dekket med snø, så det må tas forbehold om små avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I byggemeldte tegninger er det tegnet inn en vegg som deler trimrom og boden ellers ingen større endringer på tegninger og dagens løsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er fra 2021.

Opplysninger gitt av eier:

-Montert peis (2023)

-Malt noen vegger (1 vegg i stue, gang nede, minste soverom barn oppe, dekorasjon andre soverom barn oppe) (2020)

-Bygget ut terrasse nede + blomsterkasse/benk (2022). Eget arbeid.

-Bygget ut terrasse oppe + ny levegg ut mot fellesarealer + lite påbygg på levegg mot nabo (2022). Eget arbeid.

-Leverandør (ABC Markiser) har montert plissegardiner i kjellerstue, alle vinduer i 1. etasje og på hovedsoverom i 2. etasje.

-Utbygger har justert ujevnheter i gulv i første etasje (justert underbyggingen/bjelkelaget).

-Leverandør (ABC Markiser) har montert screens på alle tre soverommene oppe og markise på den øvre terrassen.

-Fått montert speilskap på bad oppe. Montert og koblet inn av elektriker. Koblet inn screens og markise. Byttet noen dimmere. Info i samsvarserklæring. Utført 2022.

-Gulvet i 1 etg. er skiftet rett etter overtakelse på garanti. Dette ble gjort i april/mai 2024, på garanti (som det står) etter funn på ettårsbefaring.

-Det er skiftet en flisrekke på badet i kjeller på garanti.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
2. etasje: I trapperom er takhøyden målt til 2,41 m. og på soverom1 er takhøyden målt til 2,39 m.
1. etasje: I stue og kjøkken er takhøyden målt til 2,42 m.
Underetasje: I trapperom er takhøyden målt til 2,42 m.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier rekkehus (ende)	133	10

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Per Køste	Takstingeniør
	Erik Sørli Mattsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	241	90	0	20	122.6 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Skogsåsen 21 E

Hjemmelshaver
Mattsson Erik Martin Sørli, Mattsson Marianne Sørli

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skogsåsen 3 Boligsameie	143 / 4303	Obos	927044862

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggende rekkehus i et barnevennlig boområde. Hyggelige og pent opparbeidede fellesområder med lekeplasser, sittegrupper og lignende.

Om tomten

Opparbeidet med bl.a. uteplass ved inngangsparti med dekket med asfalt og belegningsstein, platting m/ plassbygd benk m/ lagring, samt adkomst til utebod. Fra stue i 1 etg. er det utgang til platting mot vest og felles areal. Asfalt adkomstvei og utvendig bod ved inngangsparti.

Det bemerkes at båden platting ved inngangsparti og i 1 etg. er utvidet fra originale tegninger.

Fellesarealene på tunet er pent opparbeidet med blant annet lekeplasser, sittegrupper og asfaltere adkomstveier.

Tomten og plattingene er ikke vurdert da snødekt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Standard

Selveier rekkehus (ende), fremstår med en moderne planløsning over 3-plan og består av;
Underetajse med entré, trapperom, trimrom/bod, bad/wc og kjellerstue.
1 etg. Trapperom og åpen stue kjøkkenløsning med plass til spisestue, samt utgang til terrasse.
2 etg: Trapperom, flislagt bad/wc, 3 soverom.

Boligen holder hovedsakelig standard og bruksslitasje fra byggeår.

Parkering

Bruksrett til én garasjeplass markert med nr. 16 m/ ladeboks i felles garasjeanlegg. Det må tegnes abonnement for å kunne benytte ladeboksen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen til sameiet er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 350 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring-	90711785			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Årsberetning/regnskap			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LT1781

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

MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Line Doksum
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004873@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004873/38-24-0725 skogsåsen 21e . Vår ref.: 2432-1-20 Dato: 09.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
Organisasjonsnr:	927044862
Seksjonseier:	Mattsson, Erik Martin Sørli
Medeier:	Mattsson, Marianne Sørli
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Skogsåsen 21 E, 1412 SOFIEMYR
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	241
Bnr.	90

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90711785.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet er en del av Skogsåsen Velforening som er opprettet høsten 2024, med virkning fra 2025. Det er bestemt på ekstra ordinært årsmøte 23.09.24 at Skogsåsen 1, 2 og 3 slår seg sammen med virkning fra 1.1.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 659,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 360,00	2 432,00 fra 01.01.2025
TV/bredbånd	299,00	220,00 fra 01.01.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	844,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	27 784,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom-Morten Brandsborg, e-post: skogsaasen3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: skogsaasen3@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38240725

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik M Sørli Mattsson	Marianne Sørli Mattsson

Gateadresse
Skogsåsen 21E

Poststed	Postnr
Sofiemyr	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fasader er forsikret av sameiet

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240725

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er byttet ut noen fliser på badet nede. Dette ble gjort som en garantisak av utbygger. På badet oppe er vanlig speil byttet ut med speilskap med innebygget belysning og stikkontakt. Hele jobben ble gjort av Bravida.

Arbeid utført av: JM, gjennom Bygg og mal som utførende entreprenør /Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var skjeve gulv i hovedetasjen og på ett soverom oppe, men skjevheten er nå utbedret som en garantisak av JM.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bravida har satt inn ekstra stikk i stuen, montert speilskap med stikkontakt på badet oppe, koblet inn screens og markise på vestsiden av huset, montert vegglamper i trapp, satt inn noen ekstra dimmere og byttet ut enkelte brytere til en bedre type (garantisak mot utbygger). Oppegård elektriske har gjort det elektriske i forbindelse med screens på østsiden av huset.

Arbeid utført av: Bravida AS og Oppegård elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget har gjennomgått årlig service og kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for el-bil er installert i felles garasjeanlegg. Ladeboksen ble installert av JM (utbygger) og stod klar ved overtagelse.

Document reference: 38240725

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	ABC markiser har montert screens og markise på fasaden. Bravida og Oppegård elektriske har utført det elektriske arbeidet med markise og screens. Terrassen både oppe og nede, samt leveggen ut mot fellesarealer på vestsiden og blomsterkassen på østsiden er utført på egen innsats.
Arbeid utført av	ABC markiser / Bravida / Oppegård elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger utkast til takstrapport fra takstmann gjort i forbindelse med salg nå. Takstmann har påpekt noen mindre mangler som: - at romhøyden i ett rom er på 2,39 - at det ikke er stakeluke til avløp (utbygger er ikke enig i denne mangelen og mener at det fint kan stakes) - at boddør har slått seg. Vi har meldt dette til utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skogsåsen 3 boligsameie skal slå seg sammen med sameie 1 og 2 for å få stordriftsfordeler. På sikt håper de at dette kan være med å redusere kostnadene da det kan inngås én avtale istedenfor tre. OBOS holder i reseksjoneringen og målet er at sammenslåingen skal gjelde fra 01.01.2025. Vi har blitt informert om at felleskostnadene skal økes med 3 % fra den 1. januar 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240725

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38240725

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Martin Sørli Mattsson	3f9651e2cb7856adac125e4 5110df998a6182385	02.01.2025 10:38:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Sørli Mattsson	bc2686d82de66f96a65844 bc52b399427cba23c9	02.01.2025 10:34:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38240725

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

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2432

Skogsåsen 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Skogsåsen 3 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 20:00, Myrvoll vel "Fjelltun", Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av Skogsåsen 1, Skogsåsen 2, Skogsåsen 3 og Skogsåsen Garasjesameie
8. Varmepumpe
9. Velforening Skogsåsen
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Skogsåsen 3 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stine Veiberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Blir valg på det fysiske årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 231 948 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Sammenslåing av Skogsåsen 1, Skogsåsen 2, Skogsåsen 3 og Skogsåsen Garasjesameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene i de tre sameiene Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 har et ønske om å utrede muligheten til en sammenslåing av disse tre sameiene og garasjesameiet.

Hovedårsaken for sammenslåingen er at styrene i de tre sameiene ser at det er mye dobbeltarbeid/ trippeltarbeid som blir gjort. I tillegg er administrasjonen av tre boligsameier og et parkeringssameie dyrt og lite hensiktsmessig. Administrasjonskostnadene vil reduseres og vi går fra fire selskaper til ett selskap. I tillegg vil man nyte godt av flere fordeler ved å være en større enhet.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at en sammenslåing skal vedtas, må alle tre sameier vedta det på årsmøtet. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Styret ønsker å diskutere en sammenslåing og få mandat til å jobbe videre med sammenslåingen. Så vil det bli et nytt ekstra ordinært årsmøte med en mer detaljert plan/ fremdrift hvor sammenslåingen blir vedtatt. Et mandat til å jobbe videre med saken krever alminnelig flertall (50%).

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om mandat til å jobbe videre med en sammenslåing av Skogsåsen 1, Skogsåsen 2, Skogsåsen 3 og Skogsåsen Garasjesameie.

Forslag til vedtak
Styret ber årsmøtet om mandat til å jobbe videre med en sammenslåing av Skogsåsen 1, Skogsåsen 2, Skogsåsen 3 og Skogsåsen Garasjesameie.

Sak 8

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Kjetil Boklund Rørheim

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Avstemning for å se hvor mange som ønsker å installere varmepumpe. Har hørt at noen har fått avslag grunnet påstander om for mye støy. Denne påstanden fremstår udokumentert, og samsvarer heller ikke med min erfaring med varmepumper. Dagens varmepumper bråker ikke mye, og installering av dette kan bidra til at man kan få grønt boliglån.

Styrets innstilling
Styret er litt delt i sin innstilling til saken. Hvis saken blir godkjent er det viktig å presisere vedlikeholdsansvaret, bevegelse og lydnivå. Dette må komme med i vedtektene ved første anledning.

Forslag til vedtak

Varmepumpe kan installeres, med vilkår om at pumpen ikles «hus» som matcher husets farge. Vedlikehold på eiers regning. (Etter nøyere undersøkelser, kan man evnt legge inn krav om maks desibel på pumpen)

Sak 9

Velforening Skogsåsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Representanter fra alle styrene på Skogsåsen har siden september sammen jobbet for å finne en form for håndtere den tinglyste heftelsen vi er bundet av mtp vedlikehold av utomhusarealet. Dette samarbeidet har fått navnet samarbeidsforum og vi har gjennom flere møter satt oss inn i den tinglyste heftelsen og jobbet oss frem til et forslag for fremtidig samarbeidsform.

Utdrag fra «Tinglyst heftelse»

Punkt 3: Drift og vedlikehold: Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst-og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

Punkt 4: Organisering: Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift-og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

Vi har landet på at det å etablere en velforening vil være en god løsning for å sammen drifte og vedlikeholde uteområdene. Vi ser for oss å kunne dra fordel av stordriftsavtaler på vedlikehold og drift av fellesarealer, større felleskapsfølelse mellom sameiene, kunne søke pengestøtte til stiftelser, kan stå sammen i uttalelser til f.eks kommunen, fylket osv og det vil gi mindre arbeid på styrene i sameiet og kanskje man kan ta ned antall styremedlemmer i hvert enkelt sameie.

Nærmere beskrivelse, utkast til budsjett og informasjon om prosessen vil bli presentert på årsmøtet.

Om alle årsmøtene på Skogsåsen stemmer for, vil det bli etablert en velforening som skal være klar fra 1. januar 2025. I forkant av dette vil det bli gjennomført et stiftelsesmøte for alle beboere på Skogsåsen.

Styrets innstilling

- Skogsåsen 3 Boligsameie *på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1. januar 2025.*
- *Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt.*
- *Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering.*

Forslag til vedtak

Skogsåsen 3 Boligsameie på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1. januar 2025. Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt. Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering.

Vedlegg

2. Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter på Skogsåsen.pdf

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Velges i årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emil Orholm Solhøi	Harald Johnsens Vei 15
Styremedlem	Tom-Morten Brandsborg	Skogsåsen 23 B
Styremedlem	Ingrid Haaheim	Skogsåsen 19 E
Varamedlem	Kristoffer Fosse Hanssen	Skogsåsen 19 B

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post skogsasen3@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Skogsåsen 3 Boligsameie
Sameiet består av 32 seksjoner.
Skogsåsen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927044862, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 90

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøte med intervall på hver annen måned. De viktigste sakene som har blitt jobbet med i aktuell periode er etablering av samarbeidsforum sammen alle sameiene på Skogsåsen og reklamasjon ovenfor JM rundt dører og paneler. Det er også innført fellesavtale på internett for alle beboere for en lavere pris. Ellers er de aktuelle serviceavtalene videreført fra tidligere styret.

Det har ikke vært behov for eller gjennomført vedlikeholdsprosjekter av større art. Selv om styret har begynt å se fremover på hvilke naturlige vedlikeholdsprosjekter som kommer. Dette innebærer først og fremst utvendig vedlikehold av fasaden til rekkehusene.

Høsten og våren har gått mye med til å avholde møter og dialog sammen med representanter fra alle sameiene på Skogsåsen. Dette består av representanter fra alle styrene, hvor formålet er å sikre en enighet rundt drift og ansvarsområde på Skogsåsen. Der har man sett på mulighetene for å slå sammen Sameie 1, 2 og 3, samt etablere velforeningen for å drifte fellesarealene.

I tillegg til dette består styrearbeidet av løpende oppgaver som blant annet fakturabehandling og økonomisk drift, herunder budsjettering og regnskap, oppfølging av leverandører og serviceavtaler, HMS (helse, miljø og sikkerhet), kontakt med forretningsfører, behandling av søknader fra beboerne og formidling av relevant informasjon til seksjonseierne.

Styret takker for tilliten og håper dere er fornøyde med arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 231 948 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 836 018.
Dette er en god arbeidskapital i sameiet.
Deler vi den likt på alle seksjonene (32 seksjoner) så utgjør det kr 26 126 per seksjon.
I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 4303 (tilsvarer ofte kvadratmetere i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 194,29 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 000 til vedlikehold

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogsåsen 3 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.
I 2024 er felleskostnadene kr 16,50 per kvm. per måned.
Det ble fra 1. februar 2024 lagt til kr 299 for TV/ bredbånd per seksjon. En fellesavtale gjennom Globalconnect.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skogsåsen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.02.2024

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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

Verifisert av
SIGNICAT
07.02.2024

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	774 540	774 540	775 000	852 000
Andre inntekter		0	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**774 540**	**789 540**	**775 000**	**852 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-14 100	-11 820	-14 438
Styrehonorar	4	-80 000	-100 000	-80 000	-102 400
Revisjonshonorar	5	-5 750	-5 188	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 410	-73 460	-76 500	-80 000
Konsulenthonorar	6	-33 953	-9 095	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-38 686	-91 793	-65 000	-65 000
Forsikringer		-176 885	-153 114	-180 000	-200 000
Kommunale avgifter		0	0	-10 000	0
Andre driftskostnader	8	-145 034	-62 971	-142 100	-181 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-567 999**	**-509 719**	**-590 420**	**-668 837**
DRIFTSRESULTAT		**206 541**	**279 821**	**184 580**	**183 163**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	25 407	10 187	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 407**	**10 187**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**231 948**	**290 008**	**184 580**	**183 163**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		231 948	290 008		

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		89	2 045
Forskuddsbetalte kostnader		55 360	51 232
Andre kortsiktige fordringer		0	3 696
Driftskonto OBOS-banken		139 022	418 305
Sparekonto OBOS-banken		655 552	151 321
SUM OMLØPSMIDLER		**850 023**	**626 600**
SUM EIENDELER		**850 023**	**626 600**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		836 018	604 070
SUM EGENKAPITAL		**836 018**	**604 070**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 975	14 095
Leverandørgjeld		4 030	8 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 005**	**22 530**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**850 023**	**626 600**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering 07.02.2024
Styret i Skogsåsen 3 Boligsameie

Emil Orholm Solhøi/S/ Tom-Morten Brandsborg/S/ Ingrid Haaheim/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	774 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**774 540**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 677, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-25 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 265
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 953**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg (møbler og plantasjen)	-36 495
Kostnader dugnader	-2 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-38 686**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 500
Driftsmateriell	-4 437
Vaktmestertjenester (Alt-Mann a.s.)	-121 674
Andre fremmede tjenester (OBOS-nøkkel, SMS varslinger osv.)	-2 427
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kostnader tillitsvalgte (høstseminar)	-677
Bank- og kortgebyr	-2 772
Velferdskostnader	-9 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-145 034**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 203
SUM FINANSINNTEKTER	**25 407**

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

https://vibbo.no/2432

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90711785.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Velforening på Skogsåsen

Orientering til årsmøtene i sameiene

oppdatert 26 februar 2024



Skogsåsen (Foto: Google Maps)



Lekeområde (Foto: Tretoppen)

Hensikten med presentasjonen

Informasjons og beslutningsgrunnlag for behandling i årsmøtene i de respektive sameiene på Skogsåsen i 2024

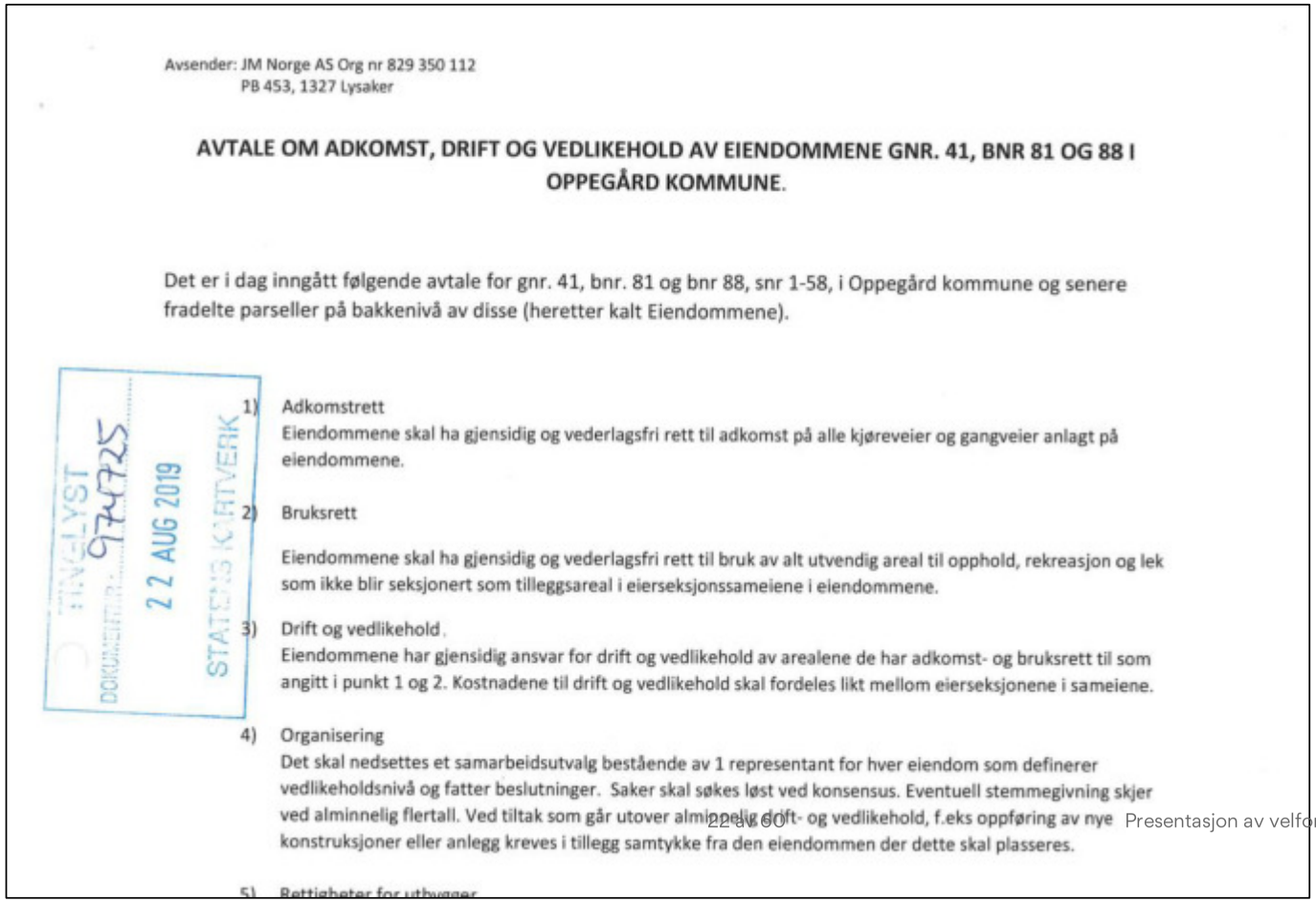
Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Samarbeidsforum kommer av tinglyst heftelse



Avsender: JM Norge AS Org nr 829 350 112
PB 453, 1327 Lysaker

AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.

Det er i dag inngått følgende avtale for gnr. 41, bnr. 81 og bnr 88, snr 1-58, i Oppegård kommune og senere fradelte parseller på bakkenivå av disse (heretter kalt Eiendommene).

TINGLYST DOKUMENTNR: 974725 22 AUG 2019 STATENS KARTVERK

1) Adkomstrett
Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

2) Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.

3) Drift og vedlikehold.
Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

4) Organisering
Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

5) Rettigheter for utbygger

Utdrag fra «Tinglyst heftelse»

Punkt 3: Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

Punkt 4: Organisering:

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

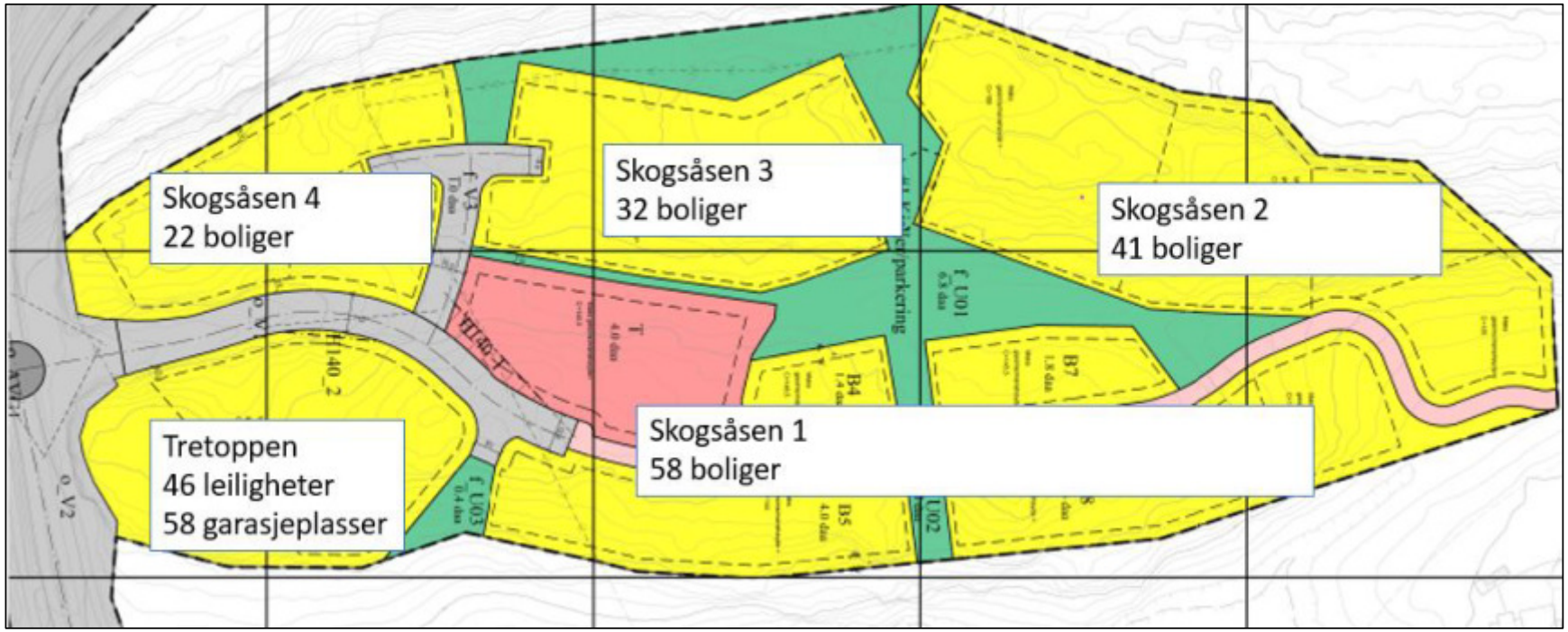
Historikk

- 25 september 2023: Etablering av samarbeidsforum
- 25/9-6/11 2023: Forankring av arbeid med velforening i styrene på Skogsåsen
- 6 november 2023: møte 2 i samarbeidsforum med mandat til arbeidsgruppa
- 27. november 2023: Arbeidsgruppemøte for velforening
- 15 januar 2024: Arbeidsgruppemøte for velforening
- 22 januar 2024: Møte i Samarbeidsforum Skogsåsen
- 26 februar 2024: Møte i samarbeidsforum med innstilling til årsmøtene

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Skogsåsens sameier



Garasjeplasser

- Tretoppen: 58
- Sameie 4: 29
- Sameie 1-3: 160

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Fordelingsmodell pr sameie

Sameie	Antall boliger	Prosent/ brøk
Skogsåsen 4	22	11,06
Skogsåsen 3	32	16,08
Skogsåsen 2	41	20,60
Skogsåsen 1	58	29,15
Tretoppen	46	23,12
	199	100,00

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Organisasjonsmodeller

- Samarbeidsforum på Skogsåsen behandlet alternative modeller for organisering av Skogsåsen i tråd med tinglyst felleserklæring.
- Modellene og anbefalingen fra samarbeidsforumet er beskrevet i dette dokumentet: https://arkiv.styrerommet.no/s/20981dab5047a3049e6b333a52e6aa938fd

De store fordelene med velforening

- Enklere å organisere drift og vedlikehold av fellesområdene
- Mer fellesskapsfølelse for beboere
- En velforening har mulighet for å søke støtte til blant annet stiftelser
- En velforening kan fremme felles uttalelse til omgivelsene inkludert kommune og fylke og andre naboer (Sundt, Myrvoll Torg)
- Sosialkomite er samlet og kan enkelt koordinere
- Bedre forhandlingsmulighet med stordriftsfordeler

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Uteområder med kart og budsjett Tretoppen

Uteområder med kart og kostnader for Tretoppen boligsameie



Kart over uteområde for Tretoppen boligsameie

a. Asfaltert vei mellom blokkene med kantstein
b. Petanquebane
c. Lilletorget mellom Skogsåsen 2, 4 og 6
d. Hellebelagt tun «Tunet»
e. Pergola
f. Lek og oppholdsområder (2 stk)
g. Lekstativer
h. Sykkelløype
i. Aktivitet og turn park
j. Naturmark mellom anleggene
k. Plener og gressbakker
l. 3 utsiktspunkter med benk
m. Innkjøring til garasje
n. Fjell
o. Gjerde
p. Vegetasjon
q. Oppstillingsplass for brannbiler 5 stk
r. Brannhydrant
s. Vannposter 3 stk
t. Spyleplass for sykler ved innkjøring til garasje
u. Tursti

Vedlegg 2

Post	Felles	Tretoppen
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøing)		58 500
Gartner		120 000
Rengjøring av avfallsbrønner		12 000
Sum		190 500

Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 1

Utgifter til fellesareal for sameie 1 for 2023:
Vaktmestertjenester (Alt-mann): 243 270
Vask av søppelbrønner: 31 400



Skogsåsen Boligsameie 2

- 41 Boenheter
- Tuftepark nord for rekke 32
- 2 lekeplasser (nord for rekke 26 og 28)
- I hovedsak privat vei
- Renoveringspunkt mellom rekke 28 og 30
- Snuhammer og trafostasjon
- Stor skråning øst for rekke 26, 28, 30, 32
- Gult: regulert for boligbebyggelse
- Grønt: regulert for uteopphold





Post	Sameie 2
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøing)	160 188
Gartner	
Rengjøring av avfallsbrønner	31 500
Sum dagens kostnader	191 688

Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 3



Budsjettinnspill
- kr 10454 inkl. mva i vaktmestertjenester pr mnd inkl. mva
- kr 8000 i rengjøring av avfallsbeholdere pr år

Følgende viktige fellesområder/objekter:
- Sklie
- 3 lekeplasser
- HC parkeringsplass
- 2 avfallsbeholdere
- privat vei



Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 4

Uteområder med kart og budsjetterte kostnader for Skogåsen 4 Boligsameie

1. Lekeplass (sandkasse, to stk benker, huske, dumpe)
2. Gangvei med to oppstillingsplasser (av- og pålessing).
3. Innkjøring eget garasjeanlegg
4. Gjerde fra Skogsåsen 11 rundt hele sameie
5. Skråning på fjell med vegetasjon
6. To stk. sykkelstativ
7. Fjellskrent bak Skogsåsen 13-17



Vedlegg 2

38 av 60

Budsjetterte kostnader for uteområdene inkl. mva.

Snørydding og strøing:	40.000 (Alt-mann)
Gartner:	111.000 (Alt-mann)
Sum Skogsåsen 4 Boligsameie	151.000

Kommentarer:

- Gartnertjenester:
  - Gressklipping på fellesområder, ikke gressklipping mellom hver seksjon sin sportsbod.
  - Vedlikehold skråning på fjell i punkt 5.
  - Ingen vedlikehold av skråning på vestsiden av rekke 13-17, eller skråning sør for rekke 13.
  - Vedlikehold av trær, planter og busker.
- Det er ikke inngått ekstern avtale om HMS for uteområder.

Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter på Skogsåsen.pdf

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Økonomi, budsjettutkast

Avfallsbrønner

Avfallsbrønner Skogsåsen	Rest-avfall	Papp og papir	Glass	Sum
Sameie 1/Tretoppen sør	4	3	1	8
Sameiet 1 midt	1	1	0	2
Sameie 1 nord	1	1	0	2
Sameie 2	1	1	0	2
Sameie 3	1	1	0	2
Sameie 4	1	1	0	2
Sum	9	8	1	18

Vask av Avfallsbrønner, Follo ren 2023, inkl mva				
Type nedgravd brønn	Vask	Vedlike-hold	Lukt-absorbent	Sum
Helt nedgravd	2 900	1 500	950	5 350

Kostnad, alternativer	
1. Alle brønner full rengjøring	96 300
2. Alle brønner hvert andre år	48 150
3. Alle restavfall og glass hvert år	53 500
4. Alle restavfall og glass hvert år, papp hvert andre år	73 900

Merknad til kostnad, alternativer:
Alternativ 4 legges til grunn for videre planlegging og budsjettering

Innspill til budsjettet fra sameiene

Innspill til budsjettet							
Post	**Felles**	**Tretoppen**	**Sameie 1**	**Sameie 2**	**Sameie 3**	**Sameie 4**	**Sum**
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøing)		58 500	243 270	160 188	125 448	40 000	627 406
Gartner		120 000	0			111 000	231 000
Rengjøring av avfallsbrønner		12 000	31 400	31 500	8 000		82 900
Sum		190 500	274 670	191 688	133 448	151 000	941 306

Utkast til budsjett for velforeningen for 2024

Foreløpig budsjett etter innspill fra sameier samt nye poster							
Post	**Felles**	**Tretoppen**	**Sameie 1**	**Sameie 2**	**Sameie 3**	**Sameie 4**	**Sum**
Altmann vaktmestertjenester vinter og sommer	858 406	198 549	250 800	176 832	138 032	94 768	
Rengjøring av avfallsbrønner	73 900	17 093	21 542	15 223	11 883	8 159	
Tilsyn av lekeapparater	10 000	2 313	2 915	2 060	1 608	1 104	
Styrehonorarer stipulert	50 000	11 565	14 575	10 300	8 040	5 520	
Forretningsfører etter innspill fra OBOS	50 000	11 565	14 575	10 300	8 040	5 520	
Vedlikehold (inkl HMS)	10 000	2 313	2 915	2 060	1 608	1 104	
Sosiale tiltak	20 000	4 626	5 830	4 120	3 216	2 208	
Stordriftsfordel etter forhandlinger 10 %	96 904	-22 414	-28 248	-19 962	-15 582	-10 698	
Sum		225 610	284 904	200 933	156 845	107 684	975 977
Andel fra hvert sameie		0,23	0,29	0,21	0,16	0,11	1,00
Innspill til budsjettet fra sameiene	941 306	190 500	274 670	191 688	133 448	151 000	
Differanse. Merkostnad ved etablering av velforening	34 671	35 110	10 234	9 245	23 397	-43 316	

Merknader til budsjettet

- Alle tall er inkludert mva
- Posten «Altmann vaktmester…» er inkluder gartner. Gartner for Tretoppen var for 2023 dekket av JM og dekkes fram til 1. juni 2024. Budsjett i 2024 er kr 50.000 for et halvt år. Stipulert til 120.000 for 2025
- Forretningsfører er satt opp etter tilbud fra OBOS, ingen kostnader til revisjon
- Sameie 1-3 får reduksjoner til til styrehonorarer (Fra 4 til 2/1) når de slår seg sammen. Dette er ikke tatt inn i budsjettet
- HMS er sameienes ansvar men Velforeningen får oppgave med å kontrollere og følge opp. Egen avtale
- Avfallsbrønner er vurdert og det legges opp til årlig vask mm for brønner med restavfall og glass og hvert andre år for papp/papir.

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Vedtekter for velforeningen

Samarbeidsforum har behandlet- og innstiller på følgende utkast til vedtekter (Behandlet på møte i samarbeidsforum 26. februar 2024):

https://arkiv.styrerommet.no/s/20917f520934c0244c0b67bf2b524213b86

Eksklusiv bruksrett

Eksklusiv bruksrett er vurdert av jurist i OBOS.

Dette punktet er interessant av den grunn at enkelte beboere har anmodet om å kunne ha eksklusiv bruksrett på deler av fellesområdet på Skogsåsen.

Konklusjonen på dette er følgende

Eksklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter

Dette er lagt inn i vedtektene i punkt 21 siste setning

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

De store fordelene med velforening

- Enklere å organisere drift og vedlikehold av fellesområdene
- Mer fellesskapsfølelse for beboere
- En velforening har mulighet for å søke støtte til blant annet stiftelser
- En velforening kan fremme felles uttalelse til omgivelsene inkludert kommune og fylke og andre naboer (Sundt, Myrvoll Torg)
- Sosialkomite er samlet og kan enkelt koordinere
- Bedre forhandlingsmulighet med stordriftsfordeler

Forslag til vedtak på årsmøter i sameiene på Skogsåsen

1. Sameie ___ på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1 januar 2025
2. Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt
3. Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering

Merknad:

- Forslaget vedtas ved alminnelig flertall
- Dersom et av de andre sameiene ikke vedtar opprettelse av velforening faller forslaget og tinglyst felleserklæring vil gjelde. Samarbeidsforumet fortsetter i så tilfelle som koordinerende ledd.
- Dersom noen av sameiene vedtar endringer i vedtektene må nye årsmøter i øvrige sameier behandle disse

Forslag til vedtekter

Foreningens navn: Skogsåsen velforening

Stiftet XXX 2024

1. Sameiene som eier velforeningen

Sameienes navn er Skogsåsen 1 gnr241/bnr88, Skogsåsen 2 gnr. 241/bnr. 89, Skogsåsen 3 gnr241/bnr90, Skogsåsen 4 gnr. 241/bnr. 93 og Tretoppen boligsameie gnr241/bnr94
Hver seksjon innehar medlemskap i Skogsåsen velforening. Medlemskapet er obligatorisk og er tinglyst som heftelse.

2. Formål

Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål er å ivareta alle seksjonseiernes og sameienes interesser. Sameienes vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.
Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte sameienes fellesareal med renovasjons anlegg, grøntarealer, beplantinger, veier og lekeplasser. Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.
Velforeningen blir ved behov opplyst om navn på eier av eierseksjonene gjennom styrene i sameiene. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen.
Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter.

3. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle felleskostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av avfallsbrønnene, fellesområdene med veier, lekeplasser, grøntarealer og div. beplantning, vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.
Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene. Sameiene overfører et fast beløp hvert år til velforeningen basert på budsjett for året.

4. Styret

Styret velges av årsmøtet og det består av fem medlemmer. Begge kjønn skal være representert. Årsmøtet velger leder. Det velges to varamedlemmer for ett år.
Styret forestår den daglige driften av velforeningen i samsvar med vedtak gjort av årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

5. Årsmøte

6. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i pkt 7 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9. Innkalling til årsmøte

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen

10. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

11. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt 10 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 9 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

13. Ledelse av årsmøtet

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

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjons rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eiersekjsonsloven § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer en bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

16. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

17. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet

c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tilt
hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

18. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.
Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

19. Protokoll fra årsmøtet

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

20. Eksternt samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeide med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.

Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt. Ved utarbeidelse av høringsuttalelser på vegne av velet må det søkes å gi bilde av også eventuelt mindretalls synspunkter.
Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

21. Eksklusiv bruksrett på fellesareal

Det er inngått avtale mellom representanter for seksjonseiere og kommunen som regulerer bruk av fellesområdene. «AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.». Denne avtalen er tinglyst og kan kun oppheves dersom alle seksjonseiere er enige om det. I avtalens punkt 2 står følgende: *«Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.»*
Eksklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter

22. Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet. Forslagene må være innkommet til styret innen 2 måneder før årsmøtet og kunngjøres sammen med innkalling til dette.
Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall. Er årsmøtet ikke beslutningsdyktig etter denne bestemmelse, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14 dagers varsel. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

23. Oppløsning

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.
Disponering av vellets midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet. Ingen seksjonseiere har krav på foreningens midler

eller andel av disse. Dersom intet bestemmes på nevnte årsmøte overlates midlene og eiendelene til sameiene etter fordelingsmodellen. Vellets arkiver avklares med kommunen.

24. Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved den aktuelle Follo og Østfold Tingrett

Avsender: JM Norge AS Org nr 829 350 112
PB 453, 1327 Lysaker

AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.

Det er i dag inngått følgende avtale for gnr. 41, bnr. 81 og bnr 88, snr 1-58, i Oppegård kommune og senere fradelte parseller på bakkenivå av disse (heretter kalt Eiendommene).



1) Adkomstrett
Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

2) Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.

3) Drift og vedlikehold.
Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

4) Organisering
Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

5) Rettigheter for utbygger
JM Norge AS Org.nr.: 829 350 122 har som utbygger rett til å utføre nødvendig bygningsmessige arbeider på eiendommene gnr 41, bnr 81 og 88 og senere fradelte parseller av disse for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv, gjerder og skilt på eiendommene.

6) Tinglysing
Denne avtalen tinglyses på samtlige eierseksjoner i sameiene og kan kun slettes med samtykke fra samtlige eiendommer som er omfattet av avtalen.

Vi samtykker som hjemmelshaver til at denne avtalen tinglyses som en heftelse på eiendommen

Oslo 21 / 08 2019

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 2

Colin Andrew George Robinson

Tonje Elisabeth Hellvik Olsen

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 3

Ellen Anita Friis

Jan Nondal

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 4

Marianne Falstad Skagmo

Morten Morseth Vaaler

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 5

Jan-Erik Fjøsne

Vibeke Fjøsne

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 6

Glenn Aaseby

Suda Saenram

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 7

Terje Hamnes

Yun Zhou

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 8

Almir Lisic

Indira Lisic

For eier av gnr 41, bnr 81 og bnr 88, snr 1 og 9-58

JM Norge AS org.nr 829 350 122

Hans Landsverk for
Martin Asp

~~Eirik Prestmo~~
Thor Erland Stange

TINGLYST
DOKUMENTNR: 97/725
22 AUG 2019
STATENS KARTVERK

Marit Ruste Pedersen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24
Selskapsnummer: 2432 **Selskapsnavn:** Skogsåsen 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ÅRSBERETNING MED RESULTATREGNSKAP

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2432
SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. september kl. 12:00 og lukker 26. september kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2432

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Felles beboermøte i Kolben 23.9 kl. 19:30 for alle seksjonseiere i alle 3 sameiene

Det blir beboermøte på Kolben i 3. etasje mandag 23. oktober kl. 19:30 for alle seksjonseierne i Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3. Her blir det mulighet for å diskutere sakene i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Sammenslåing av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie
5. Husordensregler
6. Styrehonorar Skogsåsen 3 Boligsameie i perioden 13.3.24-31.12.24
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Stine Veiberg fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristoffer Fosse Hanssen og Lajla Mageli.

Forslag til vedtak

Kristoffer Fosse Hanssen og Lajla Mageli er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Det blir et beboermøte på Kolben mandag 23. september kl. 19 med gjennomgåelse av sakene og styrt åpner for diskusjon.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Sammenslåing av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene i begge boligsameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må alle sameiene vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA.

Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. Sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Vedtektsendringene medfører ingen endringer av vesentlig karakter.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Størrelsen på egenkapitalen fastsettes ved at OBOS Eiendomsforvaltning AS gjør opp regnskap ved årsskiftet eller setter opp økonomisk rapport pr. sammenslåingsdato. Sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 241, bnr. 88, snr. 1-131 i Nordre Follo kommune.

Se vedlegg for nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt.

C) Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet

Liste over seksjonene og eierbrøk følger vedlagt. Samtlige seksjoners teller opprettholdes, mens nevneren blir summen av de to nevnerne i de opprinnelige sameiene.

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling
Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie i Nordre Follo kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Skogsåsen 1 Boligsameie beholder sitt gnr. 241, bnr. 88 og sine snr. 1-58. Skogsåsen 2 Boligsameie sine seksjoner får nytt bnr. 88, snr. 59 til 99 og da slik, at tidligere snr. 1 blir ny snr. 59, snr 2 blir snr. 60 osv. Skogsåsen 3 Boligsameie får nytt bruksnummer 88, snr. 100 til 131og da slik at snr. 1 blir snr. 100, snr. 2 blir snr 101 osv.

Sameiets nye navn blir Skogsåsen 1 Boligsameie.

Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Nye vedtekter: Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet: Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie vedlegges.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Forslag til vedtak
Sammenslåingen vedtas.

Vedlegg
1. 6988 - Skogsåsen_Sammenslåingen_Eierbrøk.pdf
2. 6988 Skogsåsen Boligsameie 1 20.05.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
3. 2709 Skogsåsen 2 Boligsameie 07.05.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
4. 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie 13.03.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
5. 6988 Vedtekter til møtet 23.9.pdf

Sak 5
Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Vedlagt ligger forslag til husordensregler for det nye sameiet.

Forslag til vedtak
Styret oppfordrer til at husordensreglene vedtas

Vedlegg
6. 6988 Husordensregler til møtet 23.9.pdf

Sak 6

Styrehonorar Skogsåsen 3 Boligsameie i perioden 13.3.24-31.12.24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Styret i Skogsåsen 3 må få styrehonorar 2024 over driften i 2024 om sameiet blir slått sammen med Skogsåsen 1 og Skogsåsen 2 fra 1.1.25.

Styret foreslår at det årlige styrehonoraret på kr 100 000 blir utbetalt i slutten av 2024 for 9 måneder. Dvs. kr 75 000.

De som går ut av styret er klar over at de fortsatt vil stå som styremedlemmer i Brønnøysund til Årsregnskap 2024 er signert, dvs. vinter/ våren 2025.

Forslag til vedtak
Styret ber ekstra ordinært årsmøte godta et styrehonorar for perioden 13.3.24-31.12.24 på kr 75 000. Utbetales i november/ desember.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Innstilling
Styret foreslår disse kandidatene til det nye styret som gjelder fra 1.1.25.

Flere er på valg på årsmøtet som blir holdt i mai 2025 (prøver å få til 20. mai).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder 1 år (2025) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder 1 år (2025):

- Bent Jarle Lorentzen
  Fra Skogsåsen 1.

Valg av 2 styremedlemmer 1 år (2025) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer 1 år (2025):

- Anja Elise Vålbekk
  Fra Skogsåsen 2.
- Ingrid Haaheim
  Fra Skogsåsen 3.

Valg av 3 styremedlemmer 2 år (2026) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer 2 år (2026):

- Christoffer Hope
  Fra Skogsåsen 1.
- Lajla Mageli
  Fra Skogsåsen 3.
- Lars Jørgen Wold
  Fra Skogsåsen 2.

Valg av 3 varamedlemmer 1 år (2025) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer 1 år (2025):

- Martin Austin Stormoen
  Fra Skogsåsen 2.
- Ove Haugland Jakobsen
  Fra Skogsåsen 1.
- Tom-Morten Brandsborg
  Fra Skogsåsen 3.

Gnr. 241, Bnr 88 Nordre Follo kommune
Vedlegg pkt. 4 i seksjoneringssøknaden

Seksjonsnummer	Tidligere Gnr/bnr/snr	Formål	Sameierbrøk	Tilleggsareal
1	241/88/1	B	155	BG
2	241/88/2	B	155	BG
3	241/88/3	B	155	BG
4	241/88/4	B	155	BG
5	241/88/5	B	155	BG
6	241/88/6	B	155	BG
7	241/88/7	B	155	BG
8	241/88/8	B	155	BG
9	241/88/9	B	155	BG
10	241/88/10	B	155	BG
11	241/88/11	B	155	BG
12	241/88/12	B	155	BG
13	241/88/13	B	155	BG
14	241/88/14	B	122	BG
15	241/88/15	B	122	BG
16	241/88/16	B	152	BG
17	241/88/17	B	152	BG
18	241/88/18	B	122	BG
19	241/88/19	B	122	BG
20	241/88/20	B	122	BG
21	241/88/21	B	155	BG
22	241/88/22	B	155	BG
23	241/88/23	B	155	BG
24	241/88/24	B	122	BG
25	241/88/25	B	122	BG
26	241/88/26	B	122	BG
27	241/88/27	B	152	BG
28	241/88/28	B	152	BG
29	241/88/29	B	122	BG
30	241/88/30	B	122	BG
31	241/88/31	B	152	BG
32	241/88/32	B	152	BG
33	241/88/33	B	166	BG
34	241/88/34	B	166	BG
35	241/88/35	B	122	BG
36	241/88/36	B	122	BG
37	241/88/37	B	166	BG
38	241/88/38	B	166	BG
39	241/88/39	B	122	BG
40	241/88/40	B	122	BG
41	241/88/41	B	152	BG
42	241/88/42	B	152	BG
43	241/88/43	B	122	BG
44	241/88/44	B	122	BG
45	241/88/45	B	166	BG
46	241/88/46	B	166	BG
47	241/88/47	B	122	BG

48	241/88/48	B	122	BG
49	241/88/49	B	166	BG
50	241/88/50	B	166	BG
51	241/88/51	B	122	BG
52	241/88/52	B	122	BG
53	241/88/53	B	155	BG
54	241/88/54	B	155	BG
55	241/88/55	B	155	BG
56	241/88/56	B	155	BG
57	241/88/57	B	155	BG
58	241/88/58	B	155	BG
59	241/89/1	B	115	BG
60	241/89/2	B	115	BG
61	241/89/3	B	115	BG
62	241/89/4	B	115	BG
63	241/89/5	B	115	BG
64	241/89/6	B	115	BG
65	241/89/7	B	115	BG
66	241/89/8	B	115	BG
67	241/89/9	B	115	BG
68	241/89/10	B	122	BG
69	241/89/11	B	122	BG
70	241/89/12	B	122	BG
71	241/89/13	B	122	BG
72	241/89/14	B	143	BG
73	241/89/15	B	143	BG
74	241/89/16	B	143	BG
75	241/89/17	B	143	BG
76	241/89/18	B	143	BG
77	241/89/19	B	122	BG
78	241/89/20	B	134	BG
79	241/89/21	B	134	BG
80	241/89/22	B	134	BG
81	241/89/23	B	134	BG
82	241/89/24	B	134	BG
83	241/89/25	B	143	BG
84	241/89/26	B	143	BG
85	241/89/27	B	143	BG
86	241/89/28	B	143	BG
87	241/89/29	B	143	BG
88	241/89/30	B	143	BG
89	241/89/31	B	134	BG
90	241/89/32	B	122	BG
91	241/89/33	B	122	BG
92	241/89/34	B	134	BG
93	241/89/35	B	134	BG
94	241/89/36	B	134	BG
95	241/89/37	B	134	BG
96	241/89/38	B	134	BG
97	241/89/39	B	134	BG

98	241/89/40	B	134	BG
99	241/89/41	B	134	BG
100	241/90/1	B	122	BG
101	241/90/2	B	122	BG
102	241/90/3	B	134	BG
103	241/90/4	B	134	BG
104	241/90/5	B	143	BG
105	241/90/6	B	143	BG
106	241/90/7	B	143	BG
107	241/90/8	B	143	BG
108	241/90/9	B	143	BG
109	241/90/10	B	143	BG
110	241/90/11	B	134	BG
111	241/90/12	B	134	BG
112	241/90/13	B	122	BG
113	241/90/14	B	122	BG
114	241/90/15	B	134	BG
115	241/90/16	B	143	BG
116	241/90/17	B	143	BG
117	241/90/18	B	143	BG
118	241/90/19	B	143	BG
119	241/90/20	B	143	BG
120	241/90/21	B	134	BG
121	241/90/22	B	134	BG
122	241/90/23	B	122	BG
123	241/90/24	B	134	BG
124	241/90/25	B	134	BG
125	241/90/26	B	122	BG
126	241/90/27	B	122	BG
127	241/90/28	B	134	BG
128	241/90/29	B	134	BG
129	241/90/30	B	134	BG
130	241/90/31	B	134	BG
131	241/90/32	B	134	BG
			18035	

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Bent Jarle Lorentzen Skogsåsen 16 F

Styremedlem Benedicte Eriksen Naper Skogsåsen 16 B

Styremedlem Ann Helen Hofseth Samuelsen Skogsåsen 3F

Varamedlem Ove Haugland Jakobsen Skogsåsen 3 G

Varamedlem Christoffer Hope 16 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Skogsåsen Boligsameie 1

Sameiet består av 58 seksjoner.

Skogsåsen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 923448403, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende

adresser:

Skogsåsen 3 A-F

Skogsåsen 5 A-F

Skogsåsen 7 A-D

Skogsåsen 8 A-E

Skogsåsen 10 A-H

Skogsåsen 12 A-F

Skogsåsen 14 A-H

Skogsåsen 16 A-H

Skogsåsen 18 A-F

Gårds- og bruksnummer:

241 88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

I likhet med tidligere år ble årsmøtet i 2023 gjennomført digitalt, med et digitalt beboermøte i forkant. Dette synes styret både fungerte bra og er kostnadsbesparende, og har lagt opp til det samme i 2024.

Sameiet er inne i sitt femte driftsår og begynner å nærme seg en alder hvor vedlikehold av fasadene blir aktuelt.

I forbindelse med vedlikehold av fasadene har styret vært i kontakt med flere leverandører for å hente inn prisestimater. Estimatene er en del høyere enn det sameiet har blitt forespeilet av JM tidligere, og styret har derfor sett på mulighetene for å redusere kostnaden på dette arbeidet.

Styret har inngått ny avtale for årlig service av ventilasjonsanlegget/Nilan. Etter en vurdering fra Styret falt valget på Solheim og Larsen Klima AS.

I 2023 har vi utvidet vårt samarbeid med de øvrige sameiene på Skogsåsen. Det er opprettet et samarbeidsforum som møtes jevnlig for å diskutere saker av felles interesse. Samarbeidsforumet har opprettet et utvalg som har sett på mulighetene for å opprette en velforening med ansvar for vedlikehold og drift av fellesarealene på Skogsåsen.

Vi har begynt et samarbeid med Skogsåsen boligsameie 2, 3 og garasjesameiet for å se på mulighetene for å slå sammen sameiene til ett større sameie. Dette mener styret at vil gi betydelige kostnadsbesparelser og stordriftsfordeler.

I henhold til de utarbeidede HMS-rutinene for sameiet er det gjennomført HMS-runder.

Utover arbeidet nevnt over står styret ansvarlig for den daglige driften av Skogsåsen boligsameie 1. Dette innebærer rutinemessig oppfølging av økonomi, diverse dialog med beboere, kommune, forretningsfører og leverandører.

Det har blitt gjennomført to dugnader, en på høsten og en på våren.

Styret har fått installert elektronisk døråpning, via appen Unloc, på dørene i garasjen som er tilknyttet sameie 1.

Styret har i inneværende periode hatt seks ordinære styremøter, i tillegg til forberedende arbeid i forkant og etterkant av møtene.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skogsåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 2 6988 Skogsåsen Boligsameie - 20.05.2024 - Årsregnskap 2023 og revisors beretning.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 24.04.2024

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2024

SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 908 428	1 726 320	1 908 000	2 014 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 908 428**	**1 726 320**	**1 908 000**	**2 014 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-6 500	-5 938	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 878	-102 753	-107 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-2 063	-7 845	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-230 706	-262 861	-180 000	-180 000
Forsikringer		-263 470	-257 668	-275 500	-332 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 464	-218 859	-146 000	-146 000
Andre driftskostnader	8	-287 194	-290 531	-329 000	-344 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 179 194**	**-1 283 374**	**-1 196 420**	**-1 272 520**
DRIFTSRESULTAT		**729 234**	**442 946**	**711 580**	**741 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	49 772	13 785	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**49 772**	**13 785**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**779 006**	**456 731**	**711 580**	**741 480**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		779 006	456 731		

SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 888	0
Forskuddsbetalte kostnader		188 311	150 484
Driftskonto OBOS-banken		206 570	203 145
Sparekonto OBOS-banken		2 601 450	1 665 793
SUM OMLØPSMIDLER		**3 001 218**	**2 019 422**
SUM EIENDELER		**3 001 218**	**2 019 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 764 948	1 985 942
SUM EGENKAPITAL		**2 764 948**	**1 985 942**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 922	12 575
Leverandørgjeld		202 349	20 905
SUM KORTSIKTIG GJELD		**236 271**	**33 480**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 001 218**	**2 019 422**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 21.04.2024, Digital signering,
Styret i Skogsåsen 1 Boligsameie

Bent Jarle Lorentzen /S/ Benedicte Buhs Naper /S/ Ann H. H. Samuelsen /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 563 960
Service og vedl.hold (kr 203 pr. mnd. t.o.m. februar, så kr 280 pr. mnd.)	185 948
Bredbånd (kr 209 pr. mnd.)	145 464
Vedlik.sprinkleranl. (kr 68 pr. mnd. fra juli)	13 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 908 428**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 063**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 250
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-194 975
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-954
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-230 706**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-243 270
Renhold ved firmaer	-31 400
Andre fremmede tjenester	-4 989
Andre kontorkostnader	-470
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 241
Velferdskostnader	-923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-287 194**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 657
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
SUM FINANSINNTEKTER	**49 772**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Fossum	Skogsåsen 27 B
Styremedlem	Annicken Lundgård	Skogsåsen 25 F
Styremedlem	Martin Austin Stormoen	Skogsåsen 25 D
Styremedlem	Anja Elise Vålbekk	Skogsåsen 26 D
Varamedlem	Håvard Dunder Larsen	Skogsåsen 29 E

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post Skogsaasen2@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Skogsåsen 2 Boligsameie
Sameiet består av 41 seksjoner. Alle seksjonene er rekkehus.

Hver seksjonseier har en garasjeplass (enkelte har 2 eller flere) i Skogsåsen garasjesameie som er organisert som et tingsrettslig sameie. Hver plass er en ideell 1/166 del av gnr. 241, bnr. 87 i Nordre Follo.

Skogsåsen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925713953, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 89

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen 2 Boligsameie har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid 2023 – 2024

Styret siden årsmøtet i 2023 har vi avholdt seks styremøter, hvorav et budsjettmøte og et regnskapsmøte. I tillegg har styret hatt løpende kommunikasjon for å håndtere saker. Utover dette har det vært gjennomført samhandlingsmøter med sameie 1, 3, 4 og Tretoppen for å kunne etablere et samarbeidsforum/organ for å ivareta felles funksjoner, samt samhandlingsmøter med sameie 1 og 3 for å se på en modell for å kunne slå sameiene sammen.

De sakene som har tatt mye av styrets tid det siste året har vært:

- Etablering av velforening med alle sameier på Skogsåsen for felles bruk, vedlikehold og utvikling av fellesområder
- Jobbe videre med vedtaket fra årsmøtet i 2023 vedr. mulig sammenslåing av sameie 1 og 3.
- Få en juridisk og endelig vurdering av evt. Eksklusiv bruksrett på ute-/fellesområder.
- Vurdering rundt fremtidig vedlikeholdsbehov og opparbeidelse av kapital til dette
- Utarbeide beplantningsplan
- Oppfølging av serviceavtale på ventilasjonsanlegg
- HMS gjennomgang
- Flere sosiale arrangement (gatefest, dugnad m.m.)

En svært viktig del av styrets arbeid er å ivareta økonomien og juridiske forhold knyttet opp til sameiet. Til det kjøper sameiet forretningsførertjeneste fra Obos Eiendomsforvaltning AS og styret har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører. Obos har en tjeneste som heter Styrerommet som styret benytter aktivt i sitt arbeid. Håvard Dunder Larsen har vært sameiets representant i styret i garasjesameiet.

Siden oppstarten har styret vært opptatt av å sikre god kommunikasjon ut til sameierne. Vi er opptatt av å tidlig kommunisere stort og smått via Vibbo, slik at sameiet skal være oppdatert på det som måtte være nyttig å vite. Styret har også brukt en del tid på å kommunisere direkte med seksjonseierne, både å svare på spørsmål og svare på søknader om ulike endringer som er søknadspliktige.

Midlertidig bruksrett

- Informasjon fra styret

Siden årsmøtet 2023 har styret hatt en prosess knyttet til midlertidig bruksrett på bakgrunn i et vedtak som ble fremmet og stemt over i årsmøtet av rekke 26 i sameiet.

Forslaget som ble fremmet omhandlet midlertidig bruksett på et område utenfor terassene. Forslaget fikk 2/3 flertall. På årsmøtet ble det imidlertid opplyst om at dersom beboerne i rekke 26 fikk 2/3 flertall for forslaget, måtte saken muligens bli vurdert av jurist. Styret gjorde undersøkelser for å finne ut hva som gjaldt juridisk, men det var vanskelig å avgjøre. Styret søkte derfor bistand fra jurist i OBOS.

Juristen har gått gjennom relevant dokumentasjon som tinglysning, reguleringsplan og kartgrunnlag. Juristens vurdering er at beboere som ønsker midlertidig eksklusiv bruksrett på deler av fellesareal, må søke 2/3 flertall fra samtlige sameier (alle 4 + tretoppen - leilighetskompleks). Det vil si at avstemmingen som ble gjort på årsmøtet for Sameie 2 i fjor ikke er gyldig.

Beboere som ønsker å søke om midlertidig eksklusiv bruksrett står fortsatt fritt til å gjøre det, det må da opp i hvert enkelt sameies årsmøte.

Sammenslåing av styrene som også er en prosess styret har arbeidet med siden årsmøtet 2023, kan ha innvirkning på denne prosessen. Mer informasjon rundt dette vil komme på årsmøtet mer om på årsmøtet.
Sammenslåing av styrene gjelder sameie 1-3. Det betyr at sak om eksklusiv bruksrett må gjennom 3 sameier etter sammenslåing, i stedet for 5 (gitt vedtatt sammenslåing av 1-3 + sameie 4 og Tretoppen).

Under følger jurists begrunnelse, som bunner i en tinglyst avtale.
Jurist la vekt på dette i sin begrunnelse:

Ekslusiv bruksrett på fellesareal
Det er tidligere inngått avtale mellom representanter for seksjonseiere og kommunen som regulerer bruk av fellesområdene. Denne heter «AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.» Denne avtalen er tinglyst og kan kun oppheves dersom alle seksjonseiere er enige om det. I avtalens punkt 2 står følgende:
«Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsare al i eierseksjonssameiene i eiendommene.»
Eksklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 230 836 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 091 061.
Dette er en god arbeidskapital i sameiet.
Deler vi den likt på alle seksjonene (41 seksjoner) så utgjør det kr 26 611 per seksjon.
I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 5338 (tilsvarer ofte kvadratmetere i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 204,40 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 147 952 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogsåsen 2 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.
I 2024 er felleskostnadene kr 16 per kvm. per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skogsåsen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 2709 Skogsåsen 2 Boligsameie 07.05.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.04.2024

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.04.2024

SKOGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 713 953, KUNDENR. 2709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	986 352	983 688	986 000	1 137 394
Andre inntekter		0	5 663	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**986 352**	**989 351**	**986 000**	**1 137 394**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 438	-17 343	-14 453	-14 438
Styrehonorar	4	-102 400	-123 000	-102 500	-102 400
Revisjonshonorar	5	-5 563	-4 875	-5 000	-5 250
Forretningsførerhonorar		-86 825	-83 473	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-11 063	-7 193	-70 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-208 577	-206 109	-123 000	-147 952
Forsikringer		-191 094	-177 597	-192 000	-210 000
Andre driftskostnader	8	-170 681	-107 947	-240 000	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-790 639**	**-727 536**	**-833 953**	**-883 040**
DRIFTSRESULTAT		**195 713**	**261 815**	**152 047**	**254 354**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	35 123	23 065	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**35 123**	**23 065**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**230 836**	**284 880**	**152 047**	**254 354**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		230 836	284 880		

SKOGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 713 953, KUNDENR. 2709

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		99	2 037
Forskuddsbetalte kostnader		160 224	146 955
Driftskonto OBOS-banken		148 016	150 428
Sparekonto OBOS-banken		961 706	599 192
SUM OMLØPSMIDLER		**1 270 046**	**898 612**
SUM EIENDELER		**1 270 046**	**898 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 091 061	860 226
SUM EGENKAPITAL		**1 091 061**	**860 226**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 858	28 121
Leverandørgjeld		160 127	10 265
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 985**	**38 386**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 270 046**	**898 612**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 11.04.2024, Digital signering,
Styret i Skogsåsen 2 Boligsameie

Mathias Fossum/S/ — Martin Austin Stormoen/S
Annicken Lundgård/S/ — Anja Elise Vålbekk/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	894 768
Service og vedl.hold ventilasjonsanlegget (kr. 286 pr. måned)	91 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**986 352**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 438
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 438**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 102 400.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 563.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 063**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 761
Egenandel forsikring	-6 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-208 577**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester, Alt-Mann a.s. kr 13.763 pr. mnd.	-160 188
Renhold ved firmaer	-2 913
Andre fremmede tjenester	-3 277
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-170 681**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 957
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 588
SUM FINANSINNTEKTER	**35 123**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emil Orholm Solhøi	Harald Johnsens Vei 15
Styremedlem	Tom-Morten Brandsborg	Skogsåsen 23 B
Styremedlem	Ingrid Haaheim	Skogsåsen 19 E
Varamedlem	Kristoffer Fosse Hanssen	Skogsåsen 19 B

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post skogsasen3@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Skogsåsen 3 Boligsameie
Sameiet består av 32 seksjoner.
Skogsåsen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927044862, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 90

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøte med intervall på hver annen måned. De viktigste sakene som har blitt jobbet med i aktuell periode er etablering av samarbeidsforum sammen alle sameiene på Skogsåsen og reklamasjon ovenfor JM rundt dører og paneler. Det er også innført fellesavtale på internett for alle beboere for en lavere pris. Ellers er de aktuelle serviceavtalene videreført fra tidligere styret.

Det har ikke vært behov for eller gjennomført vedlikeholdsprosjekter av større art. Selv om styret har begynt å se fremover på hvilke naturlige vedlikeholdsprosjekter som kommer. Dette innebærer først og fremst utvendig vedlikehold av fasaden til rekkehusene.

Høsten og våren har gått mye med til å avholde møter og dialog sammen med representanter fra alle sameiene på Skogsåsen. Dette består av representanter fra alle styrene, hvor formålet er å sikre en enighet rundt drift og ansvarsområde på Skogsåsen. Der har man sett på mulighetene for å slå sammen Sameie 1, 2 og 3, samt etablere velforeningen for å drifte fellesarealene.

I tillegg til dette består styrearbeidet av løpende oppgaver som blant annet fakturabehandling og økonomisk drift, herunder budsjettering og regnskap, oppfølging av leverandører og serviceavtaler, HMS (helse, miljø og sikkerhet), kontakt med forretningsfører, behandling av søknader fra beboerne og formidling av relevant informasjon til seksjonseierne.

Styret takker for tilliten og håper dere er fornøyde med arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 231 948 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 836 018.
Dette er en god arbeidskapital i sameiet.
Deler vi den likt på alle seksjonene (32 seksjoner) så utgjør det kr 26 126 per seksjon.
I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 4303 (tilsvarer ofte kvadratmetere i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 194,29 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 000 til vedlikehold

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogsåsen 3 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.
I 2024 er felleskostnadene kr 16,50 per kvm. per måned.
Det ble fra 1. februar 2024 lagt til kr 299 for TV/ bredbånd per seksjon. En fellesavtale gjennom Globalconnect.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skogsåsen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Vedlegg 1 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie - Årsrapport 13.03.2024 - 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie - Årsrapport.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 07.02.2024

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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

Verifisert av
SIGNICAT
07.02.2024

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	774 540	774 540	775 000	852 000
Andre inntekter		0	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**774 540**	**789 540**	**775 000**	**852 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-14 100	-11 820	-14 438
Styrehonorar	4	-80 000	-100 000	-80 000	-102 400
Revisjonshonorar	5	-5 750	-5 188	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 410	-73 460	-76 500	-80 000
Konsulenthonorar	6	-33 953	-9 095	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-38 686	-91 793	-65 000	-65 000
Forsikringer		-176 885	-153 114	-180 000	-200 000
Kommunale avgifter		0	0	-10 000	0
Andre driftskostnader	8	-145 034	-62 971	-142 100	-181 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-567 999**	**-509 719**	**-590 420**	**-668 837**
DRIFTSRESULTAT		**206 541**	**279 821**	**184 580**	**183 163**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	25 407	10 187	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 407**	**10 187**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**231 948**	**290 008**	**184 580**	**183 163**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		231 948	290 008		

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		89	2 045
Forskuddsbetalte kostnader		55 360	51 232
Andre kortsiktige fordringer		0	3 696
Driftskonto OBOS-banken		139 022	418 305
Sparekonto OBOS-banken		655 552	151 321
SUM OMLØPSMIDLER		**850 023**	**626 600**
SUM EIENDELER		**850 023**	**626 600**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		836 018	604 070
SUM EGENKAPITAL		**836 018**	**604 070**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 975	14 095
Leverandørgjeld		4 030	8 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 005**	**22 530**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**850 023**	**626 600**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering 07.02.2024
Styret i Skogsåsen 3 Boligsameie

Emil Orholm Solhøi/S/ Tom-Morten Brandsborg/S/ Ingrid Haaheim/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	774 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**774 540**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 677, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-25 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 265
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 953**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg (møbler og plantasjen)	-36 495
Kostnader dugnader	-2 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-38 686**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 500
Driftsmateriell	-4 437
Vaktmestertjenester (Alt-Mann a.s.)	-121 674
Andre fremmede tjenester (OBOS-nøkkel, SMS varslinger osv.)	-2 427
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kostnader tillitsvalgte (høstseminar)	-677
Bank- og kortgebyr	-2 772
Velferdskostnader	-9 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-145 034**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 203
SUM FINANSINNTEKTER	**25 407**

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte den 07.10.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Endret 27.04.2021. Endret 28.05.2023. Forslag 23.09.2024 på ekstra ordinært årsmøte vedrørende sammenslåing av SB1, SB2 og SB3 om at disse vedtektene videreføres.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skogsåsen Boligsameie 1, og har gårdsnummer 241 og bruksnummer 88 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.08.2019.

Sameiet består av 58 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- boder
- hageparsell

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA. Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser, er ikke med i hoveddelens BRA.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre Husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende Husordensreglene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

2.5. Solcelleanlegg

Beboere som ønsker det, kan få styrets godkjennelse til å anlegge solcelleanlegg på taket av sin eierseksjon. Dette er en fasadeendring som er søknadspliktig til kommunen og søknaden skal godkjennes av styret før den oversendes kommunen. Montering av solcelleanlegg medfører følgende plikter for seksjonseiere:

- Alle kostnader ved montering, drift og vedlikehold av anlegget faller på seksjonseier.
- Alle kostnader ved demontering og remontering av anlegg i forbindelse med vedlikehold av tak faller på seksjonseier.
- Alle utvidede kostnader ved vedlikehold av tak, innvendig og utvendig faller på seksjonseier.
- Alle skader på tak eller bygningen generelt som på noen måte er forårsaket av solcelleanlegget må utbedres for seksjonseiers bekostning.
- Solcelleanlegget skal holdes i forskriftsmessig stand slik at det ikke på noen måte medfører økt fare for skade på personer eller bygning.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseiere som kjøper parkeringsplass, vil få parkeringsplass i egen anleggseiendom. Parkeringsplassene organiseres i eget sameie, som ikke har noe med eierseksjonssameiet å gjøre.

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

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjon 80 (tidligere seksjon 22 i Skogsåsen 2) er blitt registrert med feil areal under seksjoneringen (134 m2 BRA). Det riktige er 122 m2 BRA. Seksjon 22 skal ha felleskostnader og inntektsfordeling etter 122 m2 BRA. Inntekts- og kostnadsfordelingen skal gå etter en nevner på 18023 (18035-12).

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med en lik andel per tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med velforeningen for Skogsåsen fordeles med en lik andel per seksjon.

Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt nødvendig reparasjon og utskfiting av gjerder, levegg eller lignende, som seksjonseier har oppført i sin bruksenhet.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende
k) utvendig bod

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. termisk brudd, punktert), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg som er påkrevd av leverandør eller ved lov eller forskrift, påligger sameiet. Dette gjelder kun anlegg som var installert ved overtagelse av nybygg, eller som er bekostet av sameiet.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.3. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av tre til syv medlemmer. Det kan velges 1-3 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

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

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

10.2. Plikt til å ha forsikring

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER
for S-6988 Skogsåsen 1 Boligsameie

Vedtatt på ekstra ordinært årsmøte 07.10.2020.
Endret 27.04.2021. Endret 30.06.2022.
Forslag 23.09.2024 på ekstra ordinært årsmøte
vedrørende sammenslåing av SB1, SB2 og SB3 om
at disse husordensreglene videreføres.

§1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om felles eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor naboene dine. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på årsmøtet.

§2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer der man regner med støy etter kl. 23:00 skal naboer varsles i god tid.

Støyende arbeid skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred.

Vis også hensyn til naboer ved bruk av musikkinstrumenter.

§3 Avfall

Enhver forsøpling av egen eiendom, garasjeanlegg, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere søppelposer utenfor inngangsdør.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alt avfall utover husholdningsavfall kan leveres på miljøstasjonen i Sofiemyrveien 8.

§4 Parkering

Området skal i størst mulig grad være bilfritt, og beboere oppfordres til å bare bruke motorkjøretøy inn til boligen for kort av- og pålessing. Ved kjøring inne på området skal hastigheten, av hensyn til barnas sikkerhet, ikke overstige gangfart og for øvrig være varsom.

Det oppfordres til å ikke parkere i veibanen eller på egen tomt lenger enn nødvendig, og ellers ikke være til hinder for andre kjøretøy eller til sjenanse for naboer.

BESKYTTET

For beboere som har behov for fast handicap-plass må det sendes søknad til styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt handicap-bevis, samt egen parkeringsplass i garasjen. Ledige handicap-plasser kan benyttes til besøksparkering av gjester med handicapbevis.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler.

§5 Fellesareal
Beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås, det oppfordres til å bruke gangveiene til dette.

Det skal ikke plasseres eiendeler på fellesareal uten styrets godkjenning.

§6 Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året ref. forskrift om hundehold (se kommunens hjemmesider for mer informasjon).

Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette trekker til seg mus og rotter.

§7 Utvendige tiltak

Alle inngrep på fasade krever styrets tillatelse. Søknad sendes inn til styret med detaljert beskrivelse av ønskede endringer, inkludert hensiktsmessige tegninger eller skisser.

Solskjerming
Etter anbefaling fra leverandører og landskapsarkitekt, skal det kun benyttes sort eller mørk grå duk til solskjerming. Dette samsvarer med fasadedetaljer som eksempelvis sort vinduskarm, samt at dette vil gi best solskjerming og varmedemping inne.

Montasje av utvendig, permanent solskjerming av typen «screens» eller «terrassemarkise» er ikke søknadspliktig til styret såfrem fargende nedenfor benyttes:

- Kassett: Mørk grå (RAL 7016 eller lignende)
- Duk på screens: Mørk gråd (fargekode 108108) eller sort (118118) eller lignende
- Duk på terrassemarkise: Slate eller mørk grå (338398) eller sort (118118) eller lignende

Fargekodene henviser til fargekoder hos Fasadeprodukter, Kjells markiser og Markisemannen. Ved kjøp fra andre leverandører må farge på duk være så lik som mulig.

Det er ikke tillatt å installere screens som dekker mer enn én vinduskarm.

Oppkobling av utvendig solavskjerming til det elektiske anlegget må gjøres slik at kabler, klemmer og lignende er minst mulig synlig.

BESKYTTET

Alle veggjennomføringer skal tilfredsstille byggtekniske krav til fukt og vindsperre.

Solfilm av typen «speil» er ikke tillatt av hensyn til naboer og for å hindre sjenerende lys til omgivelsene.

Hekk og annen vegetasjon
Vis hensyn til nærmeste naboer ved beplantning av vegetasjon. Vær oppmerksom på veksthøyde under valg av beplantning, slik at dette ikke skyggelegger naboens uteområde. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter, hvis ikke er det søknadspliktig til årsmøtet og kommunen. Hekk nær et krysningspunkt til gang- og sykkelvei skal ikke ha en høyde som overstiger 0,5 meter over gateplan, for å sikre fri sikt. Det skal også utføres beskjæring av vegetasjon i privat hage for å sikre at vegetasjonshøydene holdes nede. Hver beboer oppfordres til å snakke med nærmeste nabo før det beplantes vegetasjon som skiller eiendommene. Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Plantekasser som plasseres mot vei, naboer eller fellesareal skal males i farge Svart.

Planing av trær er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.

Utbygging
Utbygging av platting, gjerde, levegg, skillevegg, gelender, pergola og permanente plantekasser er ikke søknadspliktig til styret såfremt disse ikke også er søknadspliktige til kommunen. Ved utbygging skal det påses at denne ikke bryter med det helhetlige uttrykket på området. Utbygging som påvirker naboer skal avklares før utbygging finner sted.

Utebod er søknadspliktig til styret. Det anbefales å avklare med nærmeste nabo før søknad sendes til styret. Forøvrig vises det til plan- og bygnignsloven, samt grannegjerdelova.

Isolasjon av utebod som ikke gjøres forskriftsmessig kan gjøre store skader på panel og reisverk. Eventuelle skader som oppstår som følge av feil eller dårlig isolering av utebod, må utbedres og kostnadene fr utbedring tilfeller seksjonseier.

Annen utbygging
Videre oppfordres det til å involvere styret dersom beboer er usikker på utforming av utvendige tiltak.

Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven. Det gjøres også oppmerksom på at reguleringsplanen for Skogsåsen inneholder ytterligere begrensninger for hva som er lov å bygge på egen tilleggsdel.

§8 Postkasser
Postkassene skal ikke markeres på utsiden. Navneskilt skal klistres på innsiden av lokket. “Nei takk til reklame” kan klistres på toppen av lokket.

BESKYTTET

§9 Dugnad
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med oppfordring for den enkelte sameier til å delta.

§10 Brudd på husordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Brudd på vedtekter eller husordensregler forventes rettet opp av seksjonseier uten ugrunnet opphold, for egen regning.

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.09.24
Selskapsnummer: 2432 **Selskapsnavn:** SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Stine Veiberg fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristoffer Fosse Hanssen og Lajla Mageli er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Sammenslåing av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie

Sammenslåingen vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Husordensregler

Styret oppfordrer til at husordensreglene vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Styrehonorar Skogsåsen 3 Boligsameie i perioden 13.3.24-31.12.24

Styret ber ekstra ordinært årsmøte godta et styrehonorar for perioden 13.3.24-31.12.24 på kr 75 000. Utbetales i november/ desember.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder 1 år (2025) (kun 1 skal velges)

☐ Bent Jarle Lorentzen

Styremedlemmer 1 år (2025) (kun 2 skal velges)

☐ Anja Elise Vålbekk

☐ Ingrid Haaheim

Styremedlemmer 2 år (2026) (kun 3 skal velges)

☐ Christoffer Hope

☐ Lajla Mageli

☐ Lars Jørgen Wold

Varamedlemmer 1 år (2025) (kun 3 skal velges)

☐ Martin Austin Stormoen

☐ Ove Haugland Jakobsen

☐ Tom-Morten Brandsborg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER GARASJESAMEIET

VEDTEKTER

for

SKOGSÅSEN GARASJESAMEIE

Gnr. 241 bnr. 87 i Nordre Follo kommune
Endret i årsmøte 15.05.23

§ 1
Navn

Sameiets navn er Skogsåsen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2
Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en eiendom, betegnet som gnr. 241 bnr. 87 i Nordre Follo kommune («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i utbygningsprosjektet Skogsåsen, Bestående av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen Boligsameie 2 og Skogsåsen Boligsameie 3, heretter «Skogsåsen».

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 166 parkeringsandeler.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Plassene 163-166 er gjesteplasser og eies av Garasjesameiet. Plassene er forbeholdt gjester til beboerne i Skogsåsen (også de som ikke er medlem av garasjesameiet), og kan ikke benyttes av beboerne. Styret kan lage utfyllende regler for bruk av gjesteplassene, dog ikke slik at hensikten med plassene forringes.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av **vedlegg 1**. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjette avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere I Skogsåsen, jf. også punkt 6, annet avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Skogsåsen.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Skogsåsen uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skogsåsen/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle;

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha minst et styremedlem fra styrene i hvert av boligsameiene definert i §2. Styremedlemmene sitter i 2 år, med mindre hvert enkelt boligsameie fastsetter noe annet. Styret skal ha en styreleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styreleder og et styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
e. Renhold,
f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

****

Vedlegg 1

Boligens addresse	G.nr:	B.nr:	S.nr:	P-Plassnummer	idelle eierandel
Skogsåsen 8A	241	88	1	26	1/166
Skogsåsen 8B	241	88	2	28 og 30	2/166
Skogsåsen 8C	241	88	3	36	1/166
Skogsåsen 8D	241	88	4	32 og 34	2/166
Skogsåsen 8E	241	88	5	38 og 40	2/166
Skogsåsen 10A	241	88	6	52	1/166
Skogsåsen 10B	241	88	7	42	1/166
Skogsåsen 10C	241	88	8	64	1/166
Skogsåsen 10D	241	88	9	44	1/166
Skogsåsen 10E	241	88	10	46	1/166
Skogsåsen 10F	241	88	11	48	1/166
Skogsåsen 10G	241	88	12	50	1/166
Skogsåsen 10H	241	88	13	66	1/166
Skogsåsen 3A	241	88	14	62	1/166
Skogsåsen 3B	241	88	15	53 og 55	2/166
Skogsåsen 3C	241	88	16	73	1/166
Skogsåsen 3D	241	88	17	75	1/166
Skogsåsen 3E	241	88	18	58 og 60	2/166
Skogsåsen 3F	241	88	19	54	1/166
Skogsåsen 3G	241	88	20	56	1/166
Skogsåsen 12A	241	88	21	77	1/166
Skogsåsen 12B	241	88	22	79	1/166
Skogsåsen 12C	241	88	23	81	1/166
Skogsåsen 12D	241	88	24	85	1/166
Skogsåsen 12E	241	88	25	68 og 70	2/166
Skogsåsen 12F	241	88	26	72 og 74	2/166
Skogsåsen 5A	241	88	27	83	1/166
Skogsåsen 5B	241	88	28	80 og 82	2/166
Skogsåsen 5C	241	88	29	84	1/166
Skogsåsen 5D	241	88	30	86	1/166

Skogsåsen 5E	241	88	31	76 og 78	2/166
Skogsåsen 5F	241	88	32	88	1/166
Skogsåsen 14A	241	88	33	98	1/166
Skogsåsen 14B	241	88	34	90	1/166
Skogsåsen 14C	241	88	35	92	1/166
Skogsåsen 14D	241	88	36	100	1/166
Skogsåsen 14E	241	88	37	102	1/166
Skogsåsen 14F	241	88	38	94 og 96	2/166
Skogsåsen 14G	241	88	39	108 og 110	2/166
Skogsåsen 14H	241	88	40	104	1/166
Skogsåsen 7A	241	88	41	122 og 124	2/166
Skogsåsen 7B	241	88	42	106	1/166
Skogsåsen 7C	241	88	43	142	1/166
Skogsåsen 7D	241	88	44	126 og 128	2/166
Skogsåsen 16A	241	88	45	136	1/166
Skogsåsen 16B	241	88	46	144 og 146	2/166
Skogsåsen 16C	241	88	47	138	1/166
Skogsåsen 16D	241	88	48	140	1/166
Skogsåsen 16E	241	88	49	134	1/166
Skogsåsen 16F	241	88	50	130	1/166
Skogsåsen 16G	241	88	51	132	1/166
Skogsåsen 16H	241	88	52	148	1/166
Skogsåsen 18A	241	88	53	150	1/166
Skogsåsen 18B	241	88	54	152	1/166
Skogsåsen 18C	241	88	55	154	1/166
Skogsåsen 18D	241	88	56	156	1/166
Skogsåsen 18E	241	88	57	158	1/166
Skogsåsen 18F	241	88	58	160	1/166
Skogsåsen 9A	241	89	1	157	1/166
Skogsåsen 9B	241	89	2	161	1/166
Skogsåsen 9C	241	89	3	162	1/166
Skogsåsen 9D	241	89	4	155	1/166

Skogsåsen 9E	241	89	5	153	1/166
Skogsåsen 32A	241	89	6	141	1/166
Skogsåsen 32B	241	89	7	151	1/166
Skogsåsen 32C	241	89	8	149	1/166
Skogsåsen 32D	241	89	9	147	1/166
Skogsåsen 30A	241	89	10	111	1/166
Skogsåsen 30B	241	89	11	145	1/166
Skogsåsen 30C	241	89	12	139	1/166
Skogsåsen 30D	241	89	13	135	1/166
Skogsåsen 29A	241	89	14	131, 133	2/166
Skogsåsen 29B	241	89	15	127, 129	2/166
Skogsåsen 29C	241	89	16	123,125	2/166
Skogsåsen 29D	241	89	17	115	1/166
Skogsåsen 29E	241	89	18	119, 121	2/166
Skogsåsen 28A	241	89	19	105	1/166
Skogsåsen 28B	241	89	20	117	1/166
Skogsåsen 28C	241	89	21	107	1/166
Skogsåsen 28D	241	89	22	109	1/166
Skogsåsen 28E	241	89	23	103	1/166
Skogsåsen 28F	241	89	24	113	1/166
Skogsåsen 27A	241	89	25	99, 101	2/166
Skogsåsen 27B	241	89	26	93	1/166
Skogsåsen 27C	241	89	27	89, 91	2/166
Skogsåsen 27D	241	89	28	95	1/166
Skogsåsen 27E	241	89	29	97	1/166
Skogsåsen 27F	241	89	30	87	1/166
Skogsåsen 26A	241	89	31	116	1/166
Skogsåsen 26B	241	89	32	112	1/166
Skogsåsen 26C	241	89	33	118	1/166
Skogsåsen 26D	241	89	34	114	1/166
Skogsåsen 26E	241	89	35	120	1/166
Skogsåsen 25A	241	89	36	61, 63	2/166
Skogsåsen 25B	241	89	37	67	1/166
Skogsåsen 25C	241	89	38	51	1/166

Skogsåsen 25D	241	89	39	65	1/166
Skogsåsen 25E	241	89	40	69	1/166
Skogsåsen 25F	241	89	41	71	1/166
				39 og 41	2/166
				57 og 59	2/166
				49	1/166
				43 og 45	2/166
				37	1/166
				23 og 25	2/166
				29	1/166
				31	1/166
				33	1/166
				35	1/166
				10	1/166
				12	1/166
				6	1/166
				3	1/166
				1	1/166
				20 og 22	2/166
				18	1/166
				5	1/166
				27	1/166
				16	1/166
				24	1/166
				21	1/166
				19	1/166
				17	1/166
				8	1/166
				15	1/166
				13	1/166
				11	1/166
				4	1/166
				2	1/166

				14	1/166
				7 og 9	2/166
				47	1/166
				137	1/166
				143	1/166
				159	1/166
Gjesteplass				163	1/166
Gjesteplass				164	1/166
Gjesteplass				165	1/166
Gjesteplass				166	1/166

VEDTEKTER SAMEIET

V E D T E K T E R

for

Skogsåsen 3 Boligsameie org. nr. 927 044 862

Vedtatt på ordinært årsmøte 8. mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skogsåsen 3 Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.03.2021

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 241 bnr. 90 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Tilleggsdel i grunnen

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) De seksjonseierne som kjøper p-plass vil få p-plass i egen anleggseiendom. P-plassene organiseres i eget sameie som ikke har noe med eierseksjonssameiet å gjøre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikehold av ventilasjons- og varmesentralen, som er påkrevd av leverandør eller ved lov eller forskrift, påligger seksjonseier.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) Utvendig bod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av gjerder, levegg eller lignende, som seksjonseier har oppført i sin bruksenhet.

(13) Vedlikeholdsplikten omfatter også eget tak, for den del av taket der seksjonseier har oppført solcelleanlegg på egen bruksenhet. For de deler av taket som klart skiller seg fra solcelleanlegget, og eventuell skade ikke har sammenheng med solcelleanlegget, har sameiet ordinær vedlikeholdsplikt etter vedtektene § 5-2.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Myrvoll Stasjon Felles.

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll Stasjon er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

12-2 Adkomstrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

12-3 Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

12-4 Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

12-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

JM Norge AS, org.nr.: 829 350 122, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

VEDTEKTER VELFORENING

Vedtekter for Skogsåsen velforening

Foreningens navn: Skogsåsen velforening
Stiftet 18. september 2024

1. Sameiene ved sine seksjonseiere som eier velforeningen

Sameienes navn er Skogsåsen 1 gnr241/bnr88, Skogsåsen 2 gnr. 241/bnr. 89, Skogsåsen 3 gnr241/bnr90, Skogsåsen 4 gnr. 241/bnr. 93 og Tretoppen boligsameie gnr241/bnr94 Hver seksjon innehar medlemskap i Skogsåsen velforening. Medlemskapet er obligatorisk og er tinglyst som heftelse.

2. Formål

Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål er å ivareta alle seksjonseiernes og sameienes interesser. Sameienes vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.
Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte sameienes fellesareal med renovasjons anlegg, grøntarealer, beplantinger, veier og lekeplasser.
Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.
Velforeningen blir ved behov opplyst om navn på eier av eierseksjonene gjennom styrene i sameiene.
Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen.
Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter.

3. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle felleskostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av avfallsbrønnene, fellesområdene med veier, lekeplasser, grøntarealer og div. beplantning, vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.
Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene. Sameiene overfører et fast beløp hvert år til velforeningen basert på budsjett for året.

4. Styret

Styret velges av årsmøtet og det består av fem medlemmer. Begge kjønn skal være representert.
Årsmøtet velger leder. Det velges to varamedlemmer for ett år.
Styret forestår den daglige driften av velforeningen i samsvar med vedtak gjort av årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

5. Årsmøte

6. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i pkt 7 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9. Innkalling til årsmøte

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen

10. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

11. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt 10 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 9 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Ingen seksjoner har mer enn en stemme.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

13. Ledelse av årsmøtet

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

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan st
d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjons rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eiersekjsonsloven § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer en bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

16. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

17. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

18. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.
Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

19. Protokoll fra årsmøtet

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

20. Eksternt samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeide med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.
Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt. Ved utarbeidelse av høringsuttalelser på vegne av velet må det søkes å gi bilde av også eventuelt mindretalls synspunkter.
Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

21. Eksklusiv bruksrett på fellesareal

Det er inngått avtale mellom representanter for seksjonseiere og kommunen som regulerer bruk av fellesområdene. «AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.». Denne avtalen er tinglyst og kan kun oppheves dersom alle seksjonseiere er enige om det. I avtalens punkt 2 står følgende: *«Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.»*
Eksklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter

22. Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet. Forslagene må være innkommet til styret innen 2 måneder før årsmøtet og kunngjøres sammen med innkalling til dette.
Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall. Er årsmøtet ikke beslutningsdyktig etter denne bestemmelse, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14 dagers varsel. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

23. Oppløsning

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter
og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.
Disponering av vellets midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet. Ingen seksjonseiere har krav på foreningens midler eller andel av disse. Dersom intet bestemmes på nevnte årsmøte overlates midlene og eiendelene til sameiene etter fordelingsmodellen. Vellets arkiver avklares med kommunen.

24. Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved den aktuelle Follo og Østfold Tingrett

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

Skogsåsen boligsameie 3

Vedtatt på årsmøtet 8. mai 2023

§ 1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innad i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om felles eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor naboene dine. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at dere tar direkte kontakt med hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen.

Husordensreglene kan kun endres ved vedtak i årsmøtet.

§ 2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer der man regner med støy etter kl. 23:00, skal naboer varsles i god tid.

Støyende arbeid skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred. Med helligdager forstås dager som angitt i loven, herunder søndager.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av styret og med samtykke fra nærmeste nabo(er).

§ 3 Avfall

Enhver forsøpling av egen eiendom, garasjeanlegg, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alt avfall utover husholdningsavfall kan leveres på miljøstasjon.

§ 4 Parkering

Bruk av motorkjøretøy inne på fellesområdet skal begrenses til av- og pålessing av tyngre varer og andre helt nødvendige ærender. Ved kjøring inne på området skal hastigheten av hensyn til barnas sikkerhet ikke overstige 10 km/t og forøvrig være varsom.

Handicapparkeringsplass skal kun benyttes etter godkjenning fra styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt handicapbevis og egen parkeringsplass i garasjen. For kortvarig bruk kan plassen brukes av gjester med handicapbevis.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler.

§ 5 Fellesareal

Beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås, det oppfordres til å bruke gangveiene til dette.

Det skal ikke plasseres eiendeler på fellesareal uten styrets godkjenning.

BESKYTTET

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

Mating av fugler på seksjonens tilleggsdel og fellesområder er ikke tillatt, da dette kan trekke til seg mus og rotter.

§ 7 Utvendige tiltak

Alle inngrep på fasade som ikke er forhåndsgodkjent, krever styrets tillatelse. Søknad sendes til styret med detaljert beskrivelse av ønskede endringer, inkludert hensiktsmessige tegninger eller skisser.

Solskjerming
Etter anbefaling fra leverandører og landskapsarkitekt, er det bestemt at sameiet kun benytter seg av sort eller mørk grå duk. Dette samsvarer med fasadedetaljer som eksempelvis sort vinduskarm, samt at dette vil gi best solskjerming og varmedemping inne.

Montasje av utvendig, permanent solskjerming av typen "screens" eller "terrassemarkise" er ikke søknadspliktig til styret såfremt fargene nedenfor benyttes:

- Kassett: Mørk grå (RAL 7016* eller lignede)
- Duk på screens: Mørk grå (fargekode 108108*) eller sort (118118*)
- Duk på terrassemarkise: Slate eller mørk grå (338398*) eller sort (118118*)

    - *Fargekodenes nummer henviser til fargekoder hos Fasadeprodukter, Kjells markiser og Markisemannen. Ved kjøp fra andre leverandører må farge på duk være så lik som mulig.*

Det er ikke tillatt å installere screens som dekker mer enn én vinduskarm.

Oppkobling av utvendig solavskjerming til det elektriske anlegget må gjøres slik at kabler, klemmer og lignende er minst mulig synlig.

Alle veggjennomføringer skal tilfredsstille byggetekniske krav til fukt og vindsperre.

Solfilm av typen "speil" er ikke tillatt, dette av hensyn til naboer og sjenerende lys.

Hekk og annen vegetasjon
Følgende reglement gjelder for beplantning:
- Hagearbeid skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Beplantning av trær og busker er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.
- Beplanting av hekk tillates så lenge det er av typen liguster/vinterliguster. Maksimal høyde er 1,5 meter. Det anbefales ikke å plante hekk tett opp til veien da dette området ikke er egnet for beplanting av hekk og fordi det er en fare for at hekken kan bli ødelagt ved snømåking.
- Beplantning av blomster i bedd, plantekasser, potter eller urner ikke søknadspliktig.
- Installasjon av minidrivhus for dyrking av grønnsaker og lignende er tillatt uten søknad til styret. Maksimal høyde er 1,5 meter. Det er ikke tillatt å plassere minidrivhus ut mot vei.
- Flyttbare plantekasser er ikke søknadspliktig til styret. Flyttbare plantekasser, som plasseres mot vei, naboer eller fellesareal skal vært malt i fargen 699 *svart eller 659 jernsvart*.
- All form for beplanting som vokser eller klatrer inntil hus- eller bodvegg eller espalier er ikke tillatt, da det er stor fare for skade på kledning.

BESKYTTET

Vedlikehold av uteområde på egen seksjon
Seksjonseier er ansvarlig for snømåking og eventuell strøing på egen tilleggsdel. Snø skal ikke være til sjenanse eller svekke fremkommelighet for utrykningskjøretøy eller andre.

Utbygging

Utbygging av gelender, utebod, pergola og lignende er søknadspliktig til styret. Det anbefales å avklare med nærmeste nabo før søknad sendes til styret. For øvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Å sette opp gjerde, levegg/skillevegg, permanent plantekasse eller terrasse/platting er ikke søknadspliktig til styret så fremt beskrivelsen nedenfor benyttes. Dersom beboer ønsker å bruke annen utforming er det søknadspliktig til styret. Det samme gjelder utvidelse av terrasse/platting.

Gjerde (Se vedlegg 1 for mål)
Høyden på gjerdene skal være 900 mm, liggende panel. Fargen skal være 699 Svart, eventuelt 659 Jernsvart dersom beboer ønsker å bruke beis. Lekter på hver side av stender skal være parallelt montert (ikke sideforskjøvet). For gjerder mellom egen seksjon og fellesareal oppfordres det til kun å ha lekter på en side av stender, på siden mot fellesareal. Det skal benyttes lekter i dimensjon 30x48 mm (dxh), med avstand 24mm mellom lektene. Det skal brukes avrundet verandatopp med dimensjoner 34x145 mm. Avstand mellom øverste lekt og verandatopp skal være 12 mm. Se vedlegg 1 for mål på gjerde.

Porter skal monteres slik at den/de slår inn mot deres hus fremfor ut i gata/ut mot fellesareal.

Levegg/skillevegg (Se vedlegg 2 for mål)
Ved oppsett av ny levegg/skillevegg eller utvidelse av eksisterende, skal det følges samme utforming og fargevalg som eksisterende. Lektene males i forkant av montering i fargen 699 Svart, eventuelt 659 Jernsvart dersom beboer ønsker å bruke beis. Det anbefales å benytte lekter i dimensjon 30x48 mm (dxh), og 12 mm åpning mellom lektene. Se vedlegg 2 for mål på levegg/skillevegg.

Permanente plantekasser
Plantekasser som skal plasseres permanent og/eller plassert mot vei, naboer eller fellesareal, skal utføres med tilsvarende uttrykk som gjerder eller levegger. Fargen skal være 699 Svart, eventuelt 659 Jernsvart dersom dere ønsker å bruke beis.

Utvidelse av terrasse/belegningsstein
Belegningsstein
Belegningsstein skal være av typen Herregård i fargen Gråmix fra Asak. Dette er samme type stein som er benyttet foran inngangspartiet til husene i sameiet.

Terrasse
Terrassen skal også ha samme utforming som eksisterende terrasse. Fordi boligen er Svanemerket er det ikke brukt trykkimpregnert treverk. Unntak fra regelen er der trevirket er i direkte kontakt med mark eller er bærende konstruksjon. Det bør derfor benyttes materialer i Thermowood, som er varmebehandlet for lang levetid. Det anbefales at terrassebord går over minst to bjelker, minstelengde 1,2 meter ved cc60 (tykkelse 26 mm). Ved å gå ned på bjelkeavstand oppnår man en mer stødig terrasse. Skruen plasseres 2 cm inn fra ytterkant av bordet, dvs. 2 stk. i bredden. Det er svært viktig at terrasser nært bakkeplan og terrasser med dekke under har god lufting og god drenering slik at det ikke materialene fuktes opp

BESKYTTET

over tid. Festemidler: anbefales -A4- syrefast med gjenger/profil tilpasset terrassebord. Følg festemiddelleverandørens anbefalinger. Følg leverandørens anvisning for vedlikehold.

Terrasse som utvides ut mot fellesareal tillates under følgende forutsetninger:

- Det skal ikke bygges over berg i dagen (synlig berg/fjell)
- Terrassen kan ikke utvides lenger enn til dit hvor berget er i dagen
- Utvidelsen av terrassen skal ha samme bredde som eksisterende terrasse

Se også Huseierboka og FDV-dokumentasjon fra Moelven før dere starter arbeidet. Sistnevnte gir en grundig beskrivelse og anbefalinger ved montering av varmebehandlet ikke bærende trelast og terrassebord for utvendig bruk.

Montering av parabol eller annen utendørs antenne tillates ikke.

Montering av varmepumpe tillates ikke.

Isolasjon av utebod som ikke gjøres forskriftsmessig kan gjøre store skader på panel og reisverk. Eventuelle skader som oppstår som følge av feil eller dårlig isolering av utebod, må utbedres og kostnadene for utbedring tilfaller seksjonseier.

§ 8 Postkasser

Postkassene skal ikke markeres på utsiden. Navneskilt skal klistres på innsiden av lokket. “Nei takk til reklame” kan klistres på toppen av lokket.

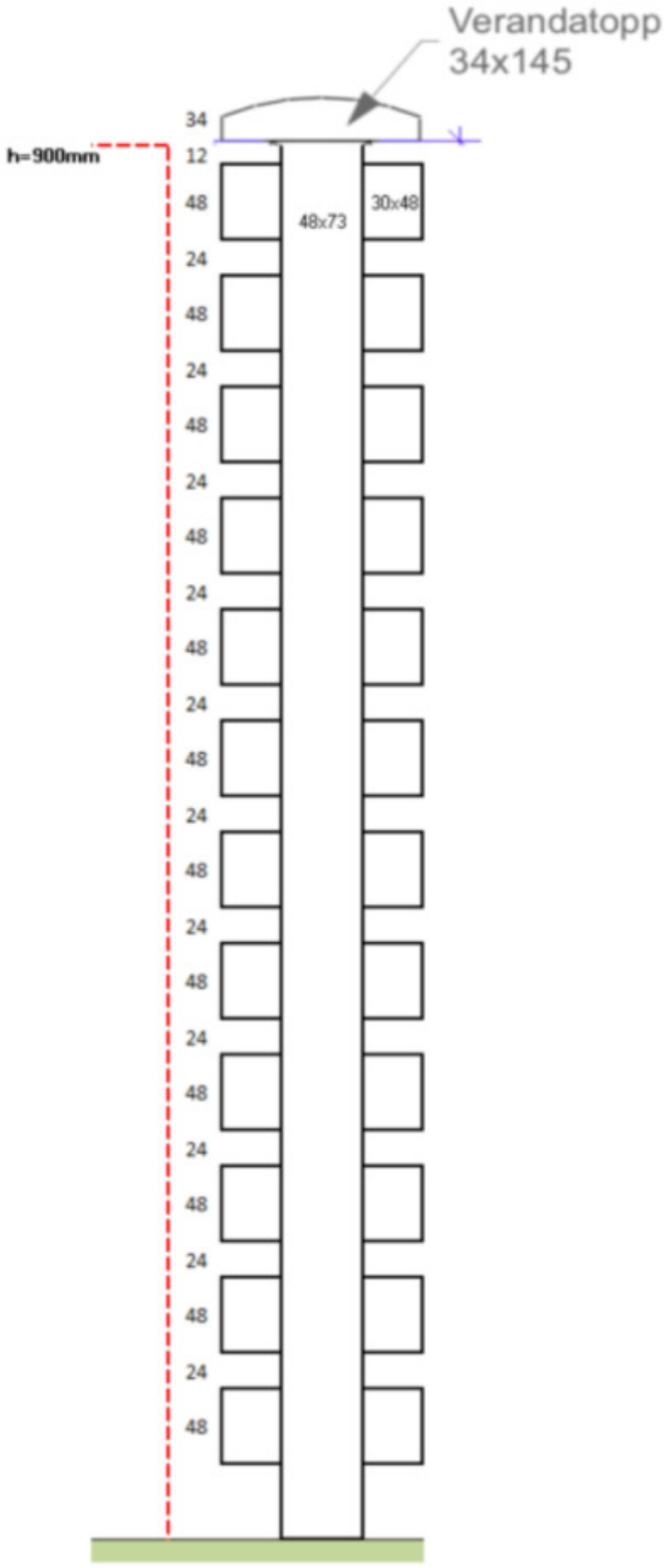
§ 9 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med oppfordring for den enkelte seksjonseier til å delta.

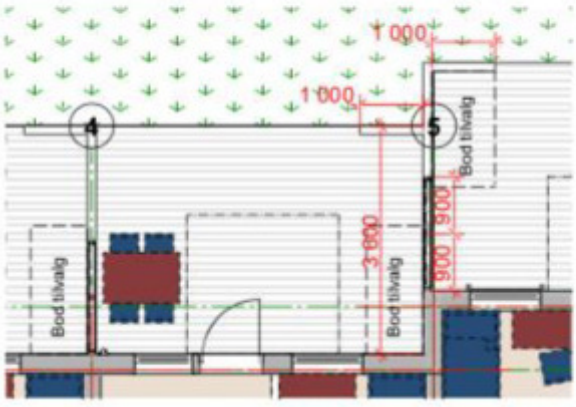
§ 10 Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Brudd på vedtekter eller husordensregler forventes rettet opp av seksjonseier uten ugrunnet opphold, for egen regning.

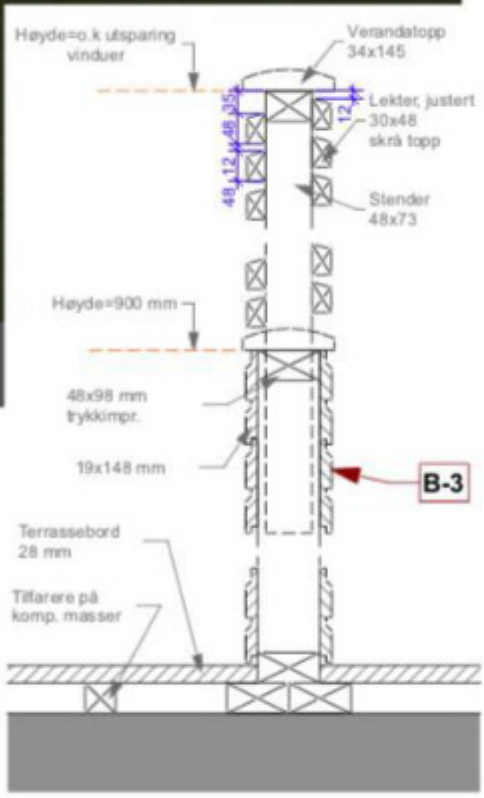
BESKYTTET


Verandatopp
34x145
34
12
48
24
48
24
48
24
48
24
48
24
48
24
48
24
48
24
48
24
48
24
48
24
48
h=900mm
48x73
30x48





0. Underetasje 1:100



Detaljsnitt skillevegger 1:10

TEGNINGER



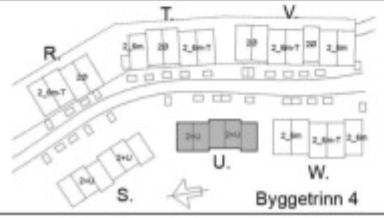
1. Etasje 1:200



2. Etasje 1:200



0. Underetasje 1:200



Byggetrinn 4

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

MYRVOLL, EKORNRUD

SKOGSÅSEN, BYGGETRINN 4

Rekke U, Planer 1_200

DATO: 05.02.2019	TEGN AG	KONTR. BJK	FAGL. AL

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 i A3	Rammesøknad	110520	A_20_U.0_Ra	-

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter mnal
Hotellalléen 11
Postboks 9407
3020 Drammen

FERDIGATTEST

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01299-11		Frøydis Boge Tvete	05.12.2023

Ferdigattest for rekkehusrekke U -felt B3 Skogsåsen - Skogsåsen 21 a-e

Saksopplysninger

Byggested:	Skogsåsen 21 a-e – gnr. 241, bnr. 90
Tiltakshaver:	JM Norge AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen og Reine AS
Tillatelse til tiltak:	Oppføring av rekkehusrekke U
Rammetillatelse gitt:	29.04.2019
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	11.06.2019
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	28.10.2019
Igangsettingstillatelse 3 gitt:	07.05.2020
Midlertidig brukstillatelse:	01.07.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av rekkehusrekke U med 5 boenheter. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 13.06.2023, komplett 17.10.2023.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.06.2023, komplett 17.10.2023. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Trappa mellom Skogsåsen og Trelasttomta er nå ferdig opparbeidet. Det samme gjelder for felt f_U01 og felt T, hvor det er regulert et areal til barnehage.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om ferdigattest. Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	L_17_0_LA132_Ra	18.02.2019	19/1437-1
Landskapsplan	L_17_0_LA128_Ra	18.02.2019	19/1771-1
Snitt BT4	L_17_0_LA234_Ra	18.02.2019	19/1771-1
Snitt rekke U	A_40_U.1_Ra	18.02.2019	19/1437-1
Plan 1. etasje og 2.etasje hus U	A_20_U.0_Ra	18.02.2019	19/1437-1
Fasade rekke U	A_45_U.1_Ra	18.02.2019	19/1437-1

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/1299-10. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 10, datert 03.02.2023, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

Kopi til:
JM NORGE AS

TEGNINGER FASADE



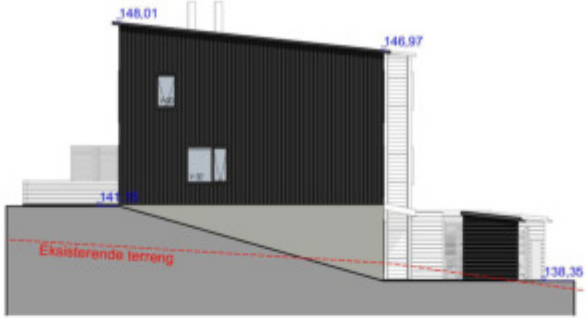
1:200 Fasade Øst Inngang



1:200 Fasade Nord



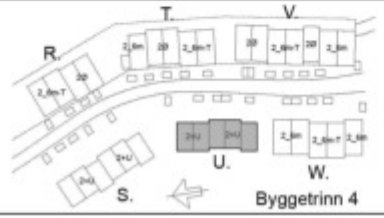
1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Øst Gate



Byggetrinn 4

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

MYRVOLL, EKORNRUD

SKOGSÅSEN, BYGGETRINN 4

Rekke U, Fasader

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
05.02.2019	AG	BJK	AL

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 i A3	Rammesøknad	110520	A_45_U.1_Ra	-

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter mnal
Hotellalléen 11
Postboks 9407
3020 Drammen

REGULERING

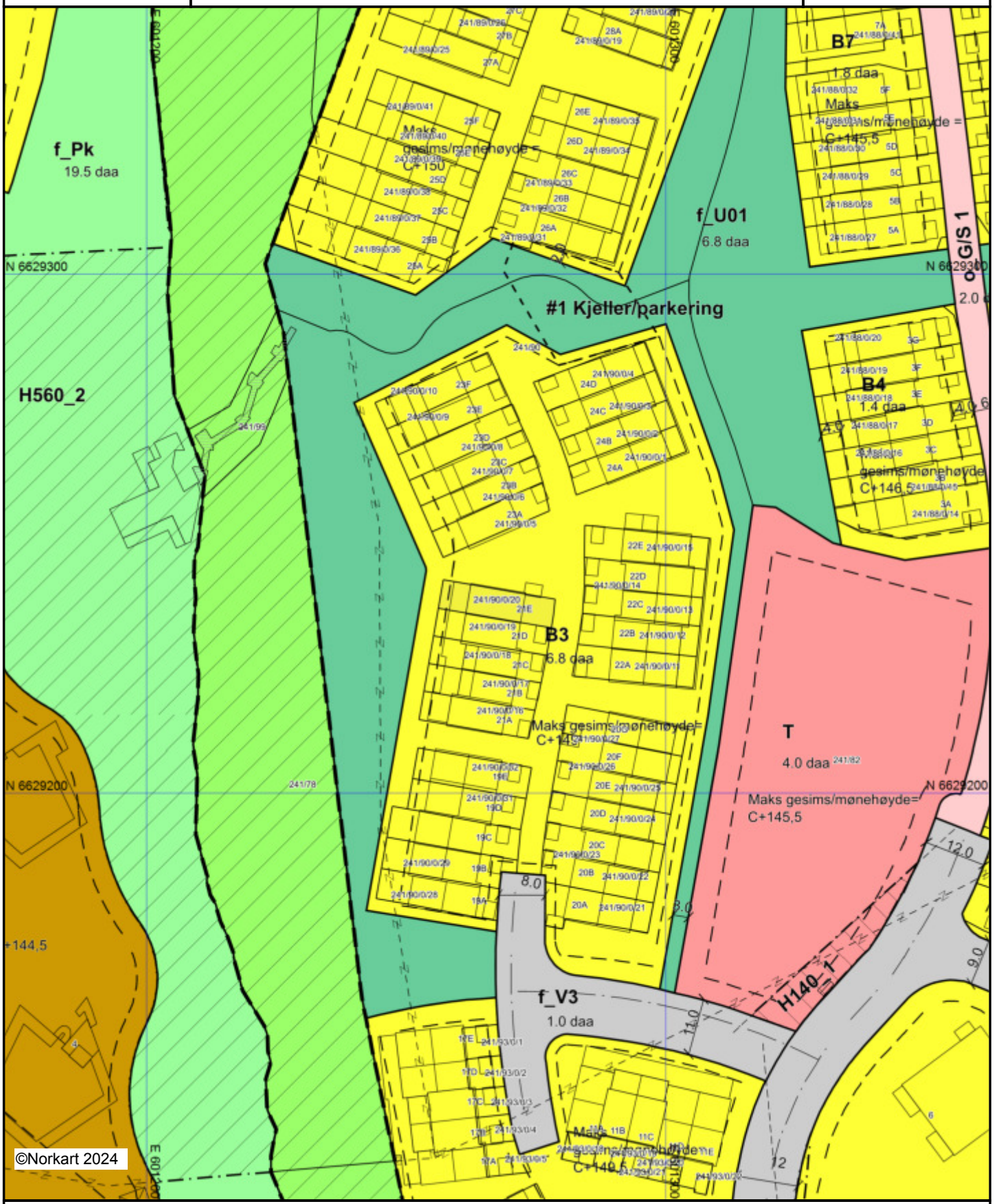
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/90/0/20
Adresse: Skogsåsen 21E
Dato: 09.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

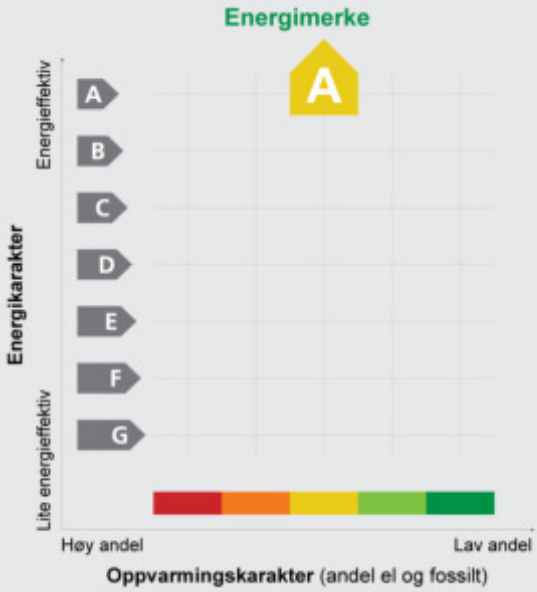


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skogsåsen 21E
Postnr	1412
Sted	SOFIEMYR
Leilighetsnr.	
Gnr.	241
Bnr.	90
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1330563
Dato	03.11.2021



Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2021	
BRA:	143,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.03.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogsåsen 21E
Postnr/Sted: 1412 SOFIEMYR
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.11.2021 09:40:52
Energimerkenummer: A2021-1330563
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 241
Bnr: 90
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	241
Bnr.	90
Snr.	20
Fnr.	
Gateadresse	Skogsåsen 21E
Postnummer	1412
Poststed	Sofiemyr
Bygningsnr.	300757661
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	25.10.2021
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	133 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	48 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	143 m²
Totalt BRA	143 m²
Oppvarmet luftvolum	348 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	10,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.03.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,62 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,62 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.10.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,7
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10059 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	70,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5237 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	70,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10059 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

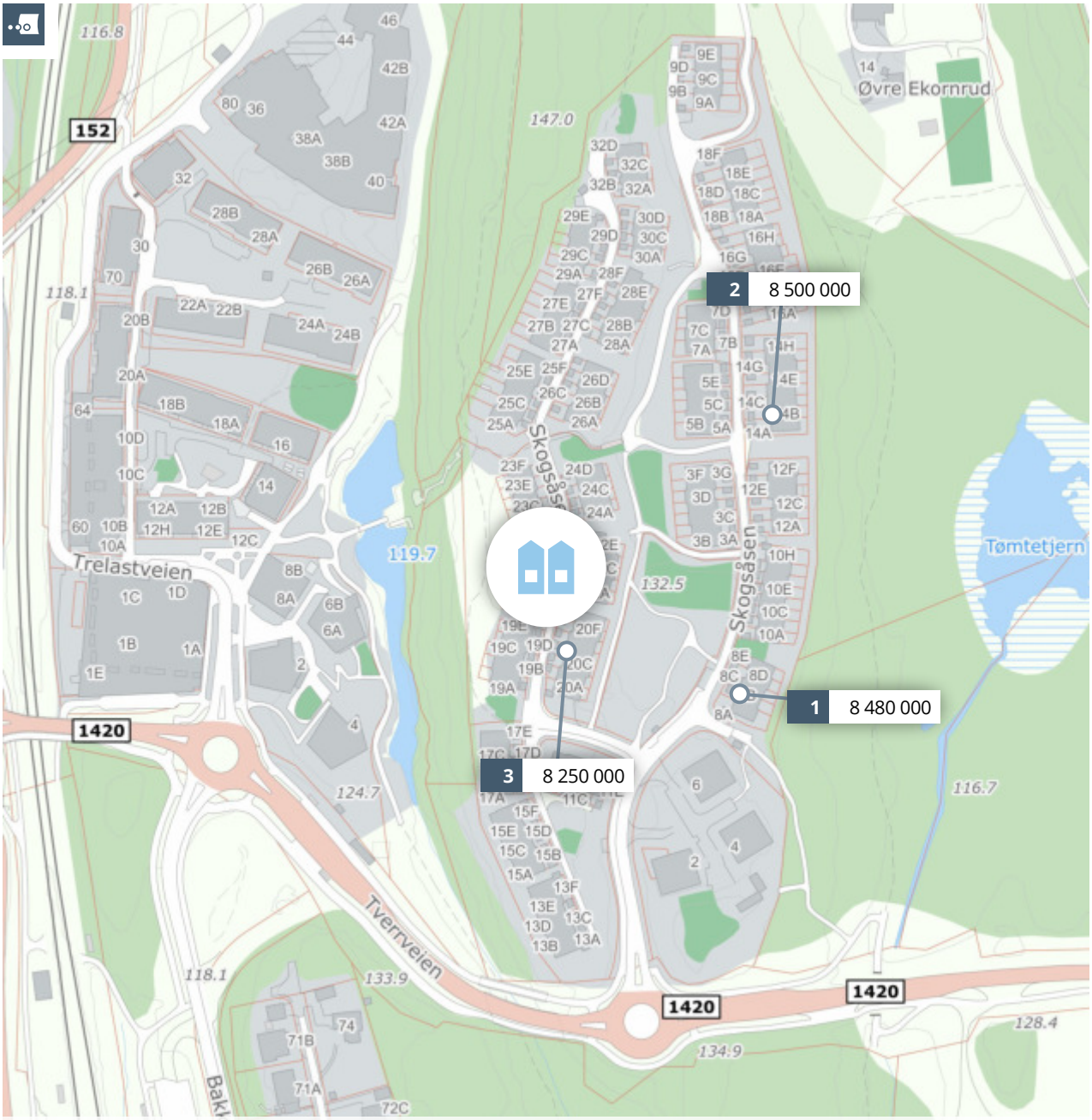
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10059 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10059 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,9 %

MEGLERS VERDIVURDERING 04.01.2025 09:25:09



Meglers verdivurdering

SKOGSÅSEN 21 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 04.01.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogsåsen 21 E, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 241 BNR 90 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ekornrud

Verdivurdert til

8 150 000

-	8 150 000	61 278
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	133 m²
BRA	148 m²
Tomt	122 m²
Byggeår	2021

Fellesutgifter	2 731
Formue	27 784
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

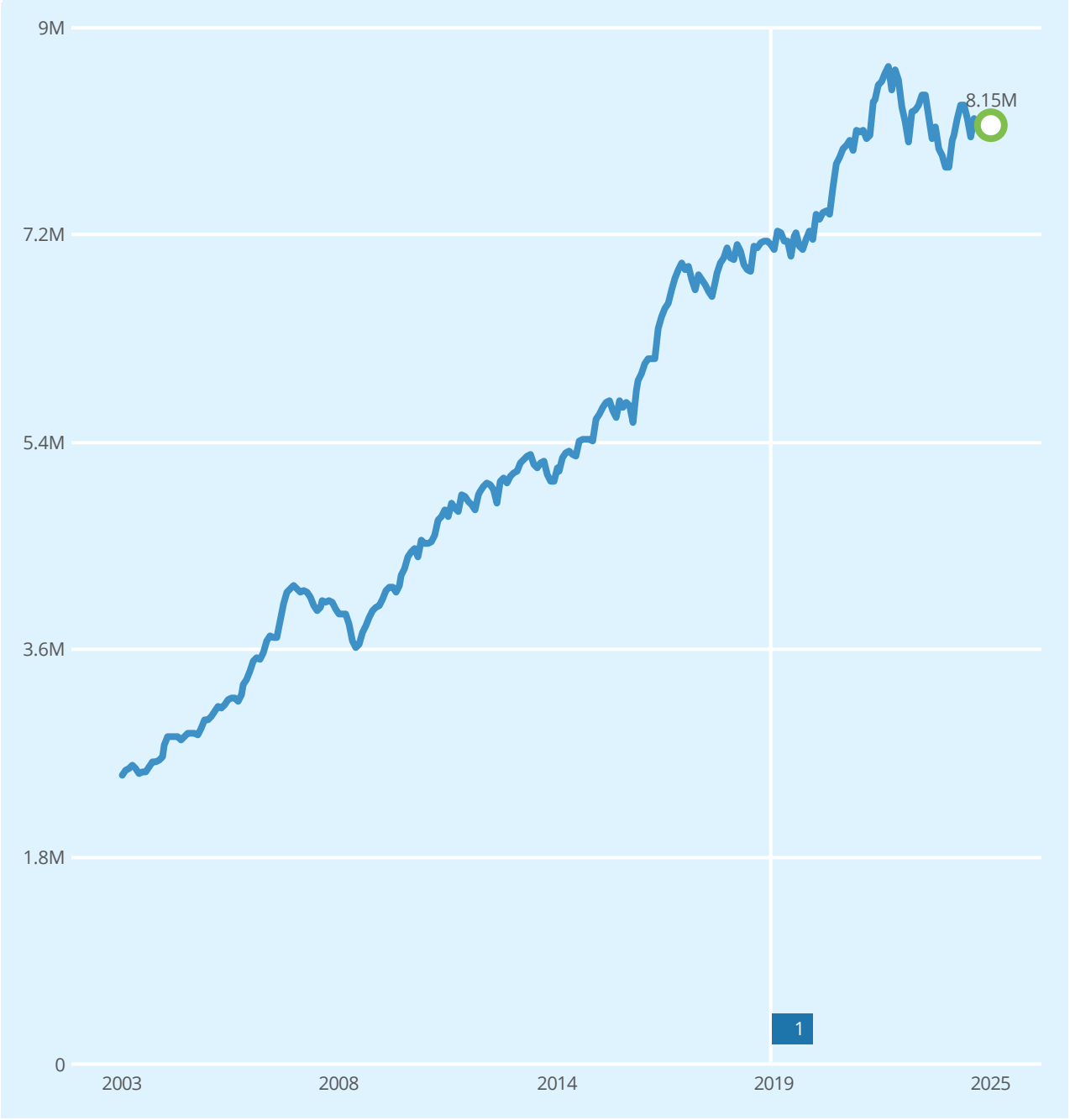
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogsåsen 8 B 150 m² 2019 141 m² 4 sov	30.04.2024	8 490 000	**8 480 000**	0	8 480 000	**54 359**
2 Skogsåsen 14 B 161 m² 2019 163 m² 4 sov	16.04.2024	8 750 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**50 898**
3 Skogsåsen 20 D 129 m² 2021 139 m² 3 sov	14.10.2024	7 650 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**61 567**

- Barnevennlig enderekkehus over 3 plan
- 3 soverom, kjellerstue/soverom og 2 bad
- Balansert ventilasjon
- Svært god intern beliggenhet med flott utsyn fra stuen, soverommene og terrassen
- Usjenert beliggenhet, minimalt med innsyn
- Stor, utvidet terrasse på ca. 25 kvm og 16 kvm
- Meget gode solforhold
- Garasjeplass med ladestasjon medfølger
- Rikelig med lagring i utvendig og innvendig bod
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport
- Trivelig og barnevennlig boområde med minimal biltrafikk på tunet og lekeplasser
- Nær marka med flotte turmuligheter
- Kjøp før opptak til barnehage 1.mars

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.07.2021		12.07.2021	-	7 350 000	-	7 350 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

2
rekkehus til salgs

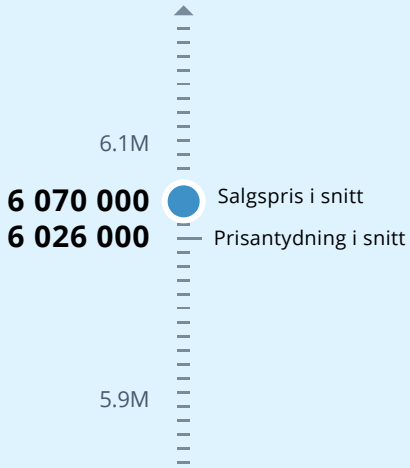


Annonsene har i snitt ligget ute i

151
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

13
rekkehus solgt

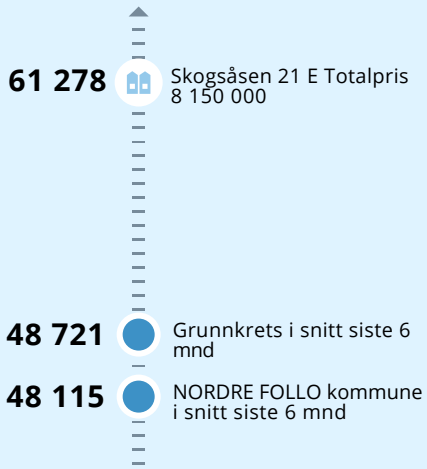


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skogsåsen 21E
Gnr. 241 Bnr. 90 Snr. 20 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0725

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 06 91 67

E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater