SKOGVEIEN 19

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema signert
Meglerinfo
Innkalling ord. gen.fors. 18.03.2025
Vedtekter
Ferdigattest
Godkjente bygningstegninger
Reguleringsbestemmelser
PlanRapport
Reguleringsplankart
Vegstatuskart
Energimerke
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKOGVEIEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 07.06.2025

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: Håkon Andresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogveien 19, 1433 ÅS

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1955

GNR 42 BNR 176 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Kaja 1

Verdivurdert til

4 320 000

76 501	4 396 501	66 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	18 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	4 400
Formue	26 628
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogveien 17 66 m² 1955 - etg 2 sov	15.04.2024	4 200 000	**4 900 000**	84 241	4 984 241	**75 519**
2 Skogveien 19 67 m² 1955 1. etg 3 sov	15.10.2024	4 450 000	**4 425 000**	80 143	4 505 143	**67 241**
3 Skogveien 21 67 m² 1952 1. etg 2 sov	02.06.2025	4 690 000	**4 530 000**	206 838	4 736 838	**70 699**
4 Skogveien 21 66 m² 1952 1. etg 2 sov	04.05.2025	4 450 000	**4 250 000**	207 884	4 457 884	**67 544**

E-taksten gjelder for leilighet med aksjenummer 11.

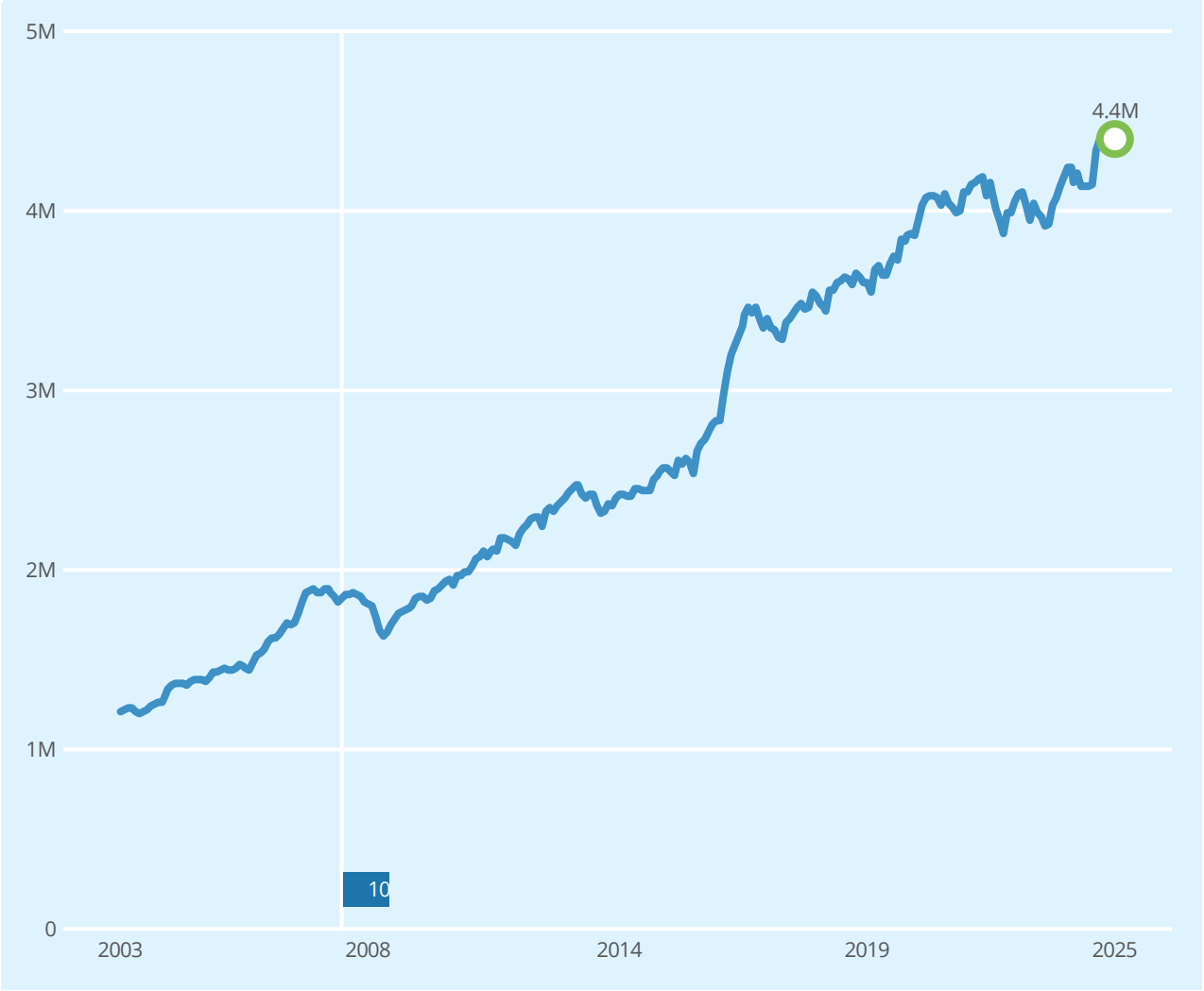
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt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

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

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

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

Historiske omsetninger



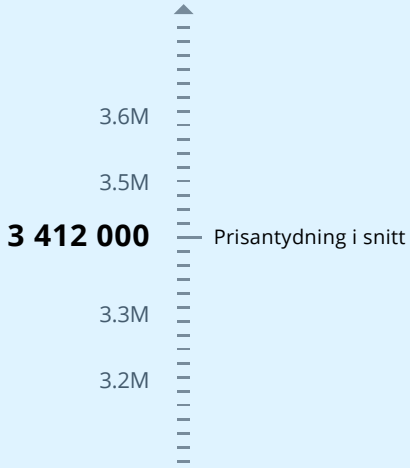
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus
2 Andre småhus
3 Andre småhus
4 Tilbygg andre småhus
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Tilbygg andre småhus
+3 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1433 ÅS nå

5
leiligheter til salgs

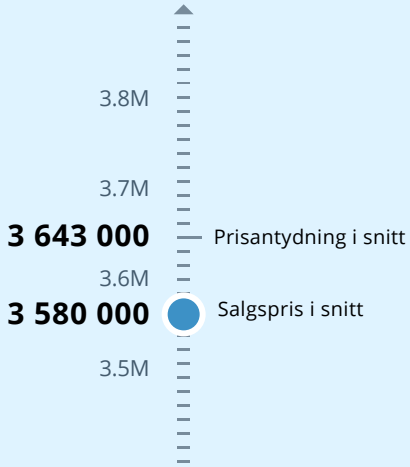


Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Leiligheter solgt i 1433 ÅS siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

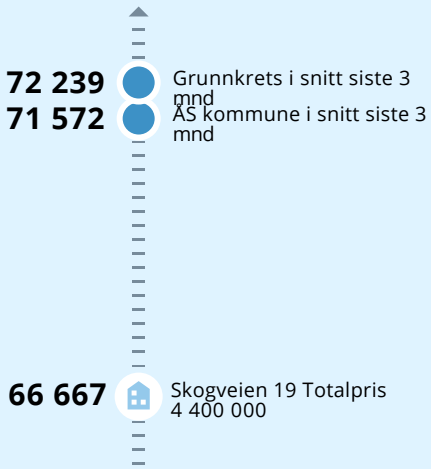


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

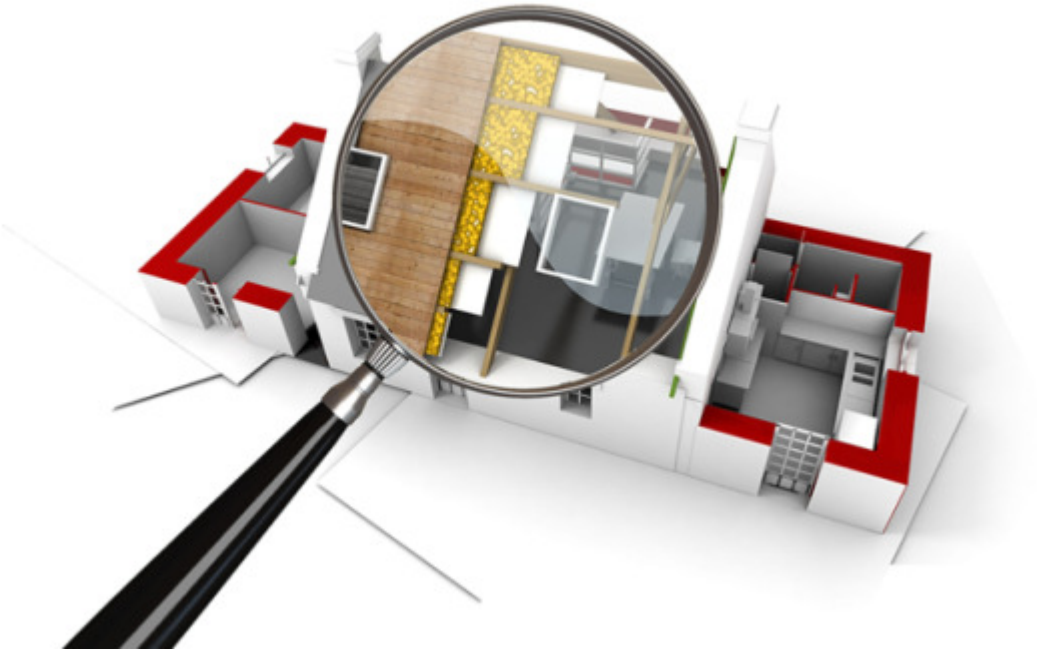
Boligbygg med flere boenheter

Skogveien 19, 1433 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 29.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1689 **Referansenummer:** UH1932

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Ringmur/grunnmur i kjeller av betong. Yttervegger over grunnmur i bindings/reisverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Med leiligheten følger 3 boder i kjeller på henholdsvis 5, 5 og 8 kvm. Samt parkeringsplass i felles garasje i rekke på ca 18 kvm med El-bil lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

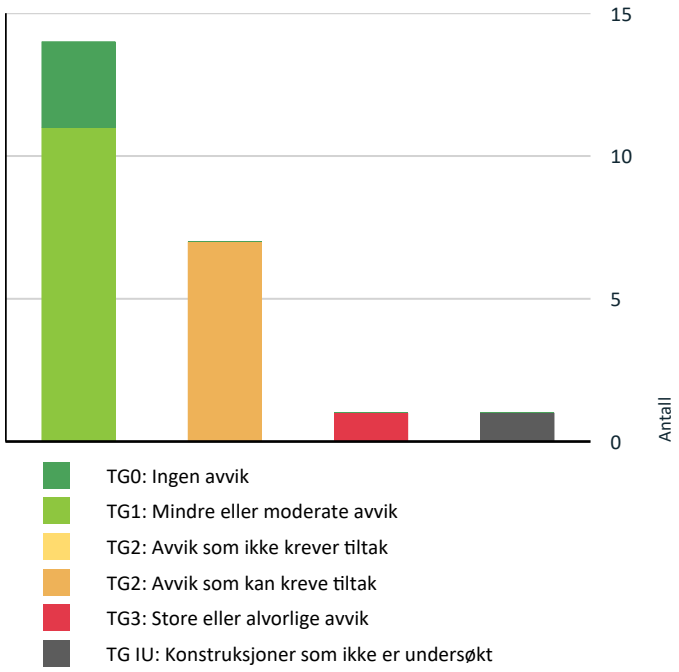
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

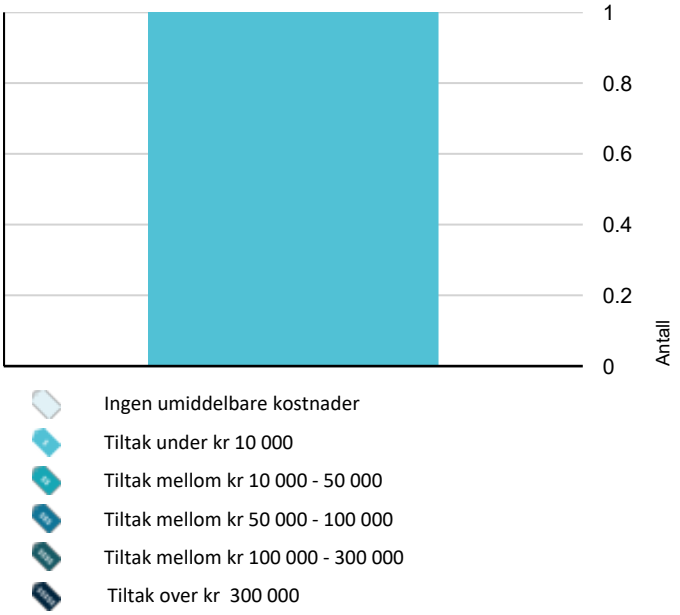
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt overbygget balkong på ca 15 kvm.
Balkongen og rekkverk er oppført i tre. Imp. terrassebord. Strøm og utelys.

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

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

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Avvik målt i stue, gang og hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom og i gang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble i følge tidligere egenerklæringsskjema pusset opp i 2014 med ny membran på vegger, fliser og våtromsinnredning. Gulvfliser ble lagt oppå eksisterende gulvbelegg, ny membran og fliser på utsiden av eksisterende vegger. Arbeidet ble utført av Bygg og Våtrom AS jf egenerklæring. Dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke. Rør ble ikke byttet og antas fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca flatt gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran/tettesjikt kunne ikke verifiseres i sluk eller andre steder i rommet.
Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Fortsatt bruk av badekar/kabinett med direkte avløp til sluk anbefalles.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med glassvegg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra gang

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.
Vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

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

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plasser i kjellerbod som er en del av fellesareal. Eldre type.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft. Automatisk lekkasjevarsler anbefales montert.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår. Men noe oppgradert etter dette. Strekt nye kurser til kjøkken i 2022.

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

   Hadde du samsvarserklæring/er?

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske

Tilstandsrapport

lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

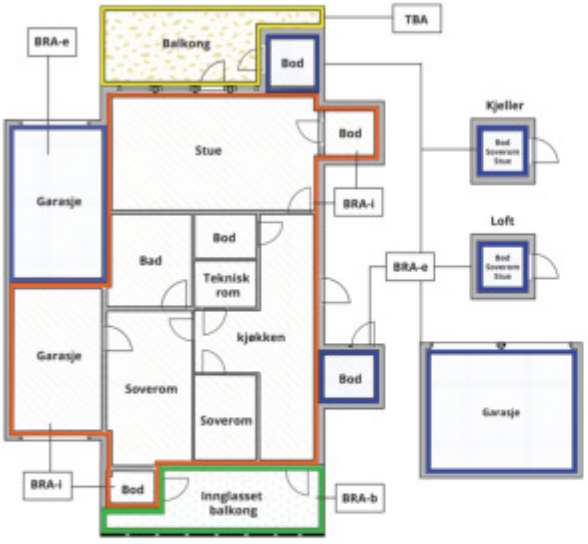
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	66			66	15
Kjeller		18		18	
SUM	**66**	**18**			**15**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue		
Kjeller		3 Boder	

Kommentar

Det bemerkes at 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
3 boder i kjeller på henholdsvis 5, 5 og 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Silje Rebekka Kierulf	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	176		0	5440.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogveien 19

Hjemmelshaver
Skogveien Boliglag AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
410 625	2001	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UH1932

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

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA SIGNERT

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250151

Selger 1 navn
Silje Rebekka Kierulf

Gateadresse
Skogveien 19

Poststed	Postnr
Ås	1433

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 309250151

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier i følge tidl. salgsoppgave har pusset opp bad i 2014
Arbeid utført av	Bygg og våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I følge tidl salgsoppgave: Gulvfliser ble lagt oppå eksisterende gulvbelegg, ny membran og fliser på utsiden av eksisterende vegger

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

Beskrivelse	Jf tidl salgsoppgave: i kjelleren i fellesareale kom det inn avløpsvann i 2019, Rørene ble da utbedret i hele boliglaget.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av kjøkken, ble en del rør byttet ut, samt det ble lagt inn en privat stoppekran.
Arbeid utført av	Follo vedlikeholdsservice AS

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har hatt noen sukkermaur på badet om våren, blitt raskt borte med åte.

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	Oppussing Kjøkken 2022: Ble lagt opp flere nye kurser, flere stikk, spotter i tak med dimmer og belysning under benk, samt skjult anlegg.
Arbeid utført av	Follo vedlikeholdsservice AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det følger leie av garasjeplass i Kaja garasjer, der det er montert opp en egen privat lader for denne plassen.

Document reference: 309250151

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, kun av faglært
Beskrivelse	2024: Rens av tak på alle hus i boliglaget Jf tidl salgsoppgave: 2020: Montering av pipebeslag
Arbeid utført av	Ren service AS / Follo tak og vedlikehold

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leiligheten disponerer en kjøkkenhageandel og bærbusker samt blomsterbed rett rundt veranda. Garasjeandel følger salget samt el-bil lader. Det plass til privat vaskemaskin/tørketrommel i kjeller med store tørkeskap, samt 3 boder for lagring.

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	Felleskostnadene er planlagt å øke med konsumprisindeksen, men ellers ingen større planer som øker den nevneverdig.

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: 309250151

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250151

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Rebekka Kierulf	e274dd30172c82f3bde41 b46f72106f325df2c81	21.05.2025 20:52:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309250151

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

MEGLERINFO

Boligopplysninger:

Skogveien Boliglag AS		**Vår ref.:**	2199/10	**Fødselsdato eier:**	06.02.1990
Skogveien 19		**Type:**	Bolig AS		
1433 ÅS		**Eiere:**	Silje Rebekka Kierulf		
Organisasjonsnr:	830 393 552	**Aksje:**	11	**Aksjeboenhetsnr:**	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 400**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 400

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	76 501	Gjeld siste årsoppg.:	78 322
Klient ajourf. lån:	934 405	Klient gj. s. årsoppg.:	939 869

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138063885, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 8.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 167

Saldo per 20.05.2025: 918 013

Andel av saldo: 76 501

(siste termin 01.04.2039)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Odd Henning Unhjem
Adresse:	Skogveien 17
Postnr/-sted:	1433 ÅS
Telefon:	Mob.: 47305795
E-post:	ohunhjem@protonmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	78 322	Andre inntekter:	754
Annen formue:	26 628	Utgifter:	7 372		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	8 600	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	11	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	42/176		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5440.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3029427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	31.08.2020	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Skogveien Boliglag AS	**Vår ref.:**	2199/10	**Fødselsdato eier:**	06.02.1990
Skogveien 19	**Type:**	Bolig AS		
1433 ÅS	**Eiere:**	Silje Rebekka Kierulf		

Organisasjonsnr: 830 393 552

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i boligaksjeselskapet		

Fasiliteter:

Intern forkjøpsrett jf. vedtektene §7. Nye eiere skal godkjennes av styret, jf. vedtektene §4. Se også viktig informasjon i vedtektene §8 om overdragelsespris og utvelgelse av kjøper.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.06.2024 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller skogveienboliglag@gmail.com. Styreleder Astrid Solvåg Nesse 91539494

Innskuddsbevis "Usbl besitter ikke alle originaler" originalen må fremskaffes for at vi skal transportere aksjene ved salg. Kontakt Usbl ved spørsmål.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

INNKALLING ORD. GEN.FORS. 18.03.2025

Skogveien Boliglag AS

Til aksjonærene

Innkalling til generalforsamling

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18.00 i Monas leilighet (nr. 15, 2. etasje nord)

Saksliste

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Godkjenning av saksliste
    c. Valg av møteleder, referent samt to underskrivere til protokollen
2. Årsmelding 2024
3. Styrehonorar
4. Endret årshjul og praksis for budsjettering og vedlikeholdsplan
5. Mortifisering av innskuddsbevis
6. Økning av felleskostnader
7. Fordeling av eiendomsskatt
8. Endring av paragraf 1 i boliglagets vedtekter
9. Endring av boliglagets formål i Brønnøysundregisteret
10. Brannvern
11. Felling av trær og kratt
12. Regnskap 2024
13. Vedlikeholdsplan 2025
14. Vedlikehold 2026
15. Budsjett 2025
16. Valg av styremedlemmer og internrevisor
17. Dugnad og sosial sammenkomst
18. Fellesarealer
19. Eventuelt

Styret

v/ Astrid Solvåg Nesse, Mona Henriksen og Silje Rebekka Kierulf

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkallelse
Styrets forslag til vedtak:
Innkallelsen godkjennes

b. Godkjenning av saksliste
Styrets forslag til vedtak:
Sakslisten godkjennes

c. Valg av møteleder, referent, samt to underskrivere til protokollen
Styrets forslag til vedtak:
Styreleder Astrid Nesse velges til møteleder, sekretær Silje Kierulf velges til referent. Underskrivere av protokollen velges på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2024

Styrets sammensetning for 2024 var:
Leder: Astrid Solvåg Nesse
Kasserer: Mona Henriksen
Sekretær: Silje Rebekka Kierulf
1. vara: Siv Mari Aurdal
2. vara: Odd Henning Unhjem

Styret har holdt 7 møter siden GF i 2024 og har diskutert en rekke saker løpende per epost. Utover behandling av søknader fra andelseiere, kontakt med naboer, håndtering av boligsalg o.l., og normal drift av boliglaget har følgende blitt gjort:

- Vask av tak og takrenner
- Felling av trær og kratt på grensen mot syd
- Overgang til USBL som forretningsfører, inkl. overføring av boliglagets arkiv til USBL og iverksettelse av mortifikasjon av manglende innskuddsbevis for 7 andeler

Styrets forslag til vedtak:
Årsmelding for 2024 godkjennes

3. Styrehonorar

Honorarene for styrevervene ligger på samme nivå som i 2010. Da var honorarene kr. 2000 hver for styreleder og kasserer, og kr. 750 for sekretær. Med prisvekst tilsvarer det ca. 3000 og 1100 kr i slutten av 2024. Andre boliglag har langt høyere honorar for styrevervene. Med tanke på arbeidsmengden som kreves for de ulike vervene mener styret at honorarene bør økes. Dette kan også gjøre det mer motiverende å sitte i styret. I tillegg vil det ofte bli en skjevfordeling av innsats i styret mellom eiere som bor her over lengre tid, og eiere som bor her for kort til å komme inn i styret eller som fremleier leiligheten sin. Styret mener det er rimelig med en omfordeling av midler fra de som av ulike grunner bidrar lite eller ingenting i styret, til de som sitter forholdsvis oftere.

Styrets forslag til vedtak:
Styrehonorarene økes til kr. 7000 for leder og kr. 4000 for kasserer og sekretær. F.o.m. 2026 økes styrehonorarene tilsvarende konsumprisindeksen hvert år.

4. Endret årshjul og praksis for budsjettering og vedlikeholdsplan

Med USBL som forretningsfører skal styret vedta budsjett for kommende år innen 15. november. Budsjettet er basert bl.a. på vedlikeholdsplanen, som legges av styret samtidig. Tidligere har det vært generalforsamlingen som har vedtatt vedlikeholdsplan og budsjett. Vår kontakt i USBL har beskrevet bakgrunnen for at styret skal vedta budsjettet alene:

«Vanligvis er ikke budsjett eller beslutning om nødvendig vedlikehold saker som behandles på generalforsamling, med mindre vedtektene spesifikt krever det. Vi anbefaler derfor at dette ikke tas opp der, men avgjøres i styremøte. Styret har ansvaret for å sikre at det kreves inn nok felleskostnader og at nødvendig vedlikehold utføres. Dersom generalforsamlingen overprøver dette, kan det begrense styrets mulighet til å oppfylle sitt lovpålagte ansvar.»

Nåværende styres løsning i overgangsperioden var å invitere til å gi innspill til vedlikehold per e-post, da vedlikeholdsplanen ble lagt sist høst. I tillegg har styret valgt å kun sette opp mindre vedlikeholdsoppgaver for 2025, ettersom vi har ønsket å diskutere på GF hvor fort vi skal gå frem med større oppgaver som f.eks. drenering.

Endring av sak fra opprinnelig innkalling
Boliglagets vedtekter og borettslagsloven er ikke i overensstemmelse når det gjelder hvor store og hvilke utgifter styret kan vedta uten 2/3 flertall på GF (Boliglagets vedtekter §10 og Borettslagsloven §8-9). Det er derfor uklart om det er GF eller styret som skal vedta budsjett og vedlikeholdsplan. Saken endres fra orienteringssak til vedtakssak.

Styrets forslag til vedtak:
For 2025 vedtar GF budsjett og vedlikeholdsplan.
Styret undersøker hvordan denne prosessen skal være fremover.

5. Mortifisering av innskuddsbevis (orienteringssak)

I forbindelse med overgang til USBL som forretningsfører ble det oppdaget at det mangler innskuddsbevis (partialobligasjoner) for 7 av 12 andeler. Ifølge USBL var dette en alvorlig mangel og man kan ikke / bør ikke gjennomføre salg uten innskuddsbevis. Styret ba derfor USBL iverksette mortifikasjon av de manglende innskuddsbevisene i desember 2025. Styret har hentet inn nødvendige underskrifter fra de 7 andelseiere i januar og mars 2025.

6. Økning av felleskostnader

USBL foreslår at felleskostnadene økes i takt med konsumprisindeksen hvert år. Styret mener dette er et godt forslag som gir økt forutsigbarhet både for beboere og styret.

Styrets forslag til vedtak:
Felleskostnadene økes i takt med konsumprisindeksen 1. januar hvert år fra 2026.

7. Intern fakturering av eiendomsskatt og forsikring privat del

Boliglaget har i flere år sendt intern faktura til beboerne; eiendomsskatt (alle) og forsikring (kun de med privat tilbygg). Ås kommune sender boliglaget en felles faktura for e-skatt, hver enkelt beboer

betaler sin andel inn til boliglaget. Denne andelen har vært utregnet etter innsamlet boligverdier fra hver beboer, boliglaget har selv ikke oversikt over dette. Forsikringspremien av bygningsmassene betales av boliglaget bortsett fra private tilbygg. Beboerne dette gjelder, betaler selv for denne delen. Forsikringen er spesifisert for hvert hus, slik at den utbygde, private delen har vært regnet ut fra differansen med rødt hus (uten utbygd del).

For å gjøre utregning av de enkelte internfakturaene enklere foreslås det at vi går over til prosentvis andel, der også e-skatten forenkles slik at de med vanlige leiligheter betaler en like stor andel. De foreslåtte fordelingene er basert på de 4 siste årene. E-skatten for de vanlige leilighetene (uten tilbygg) har variert med 1,0-1,3 prosentpoeng, gjennomsnittet er 6,6%. Beboerne med privat, utbygd del har til sammen betalt 41% av e-skatten (hhv. 15,5, 13,7 og 11,4%) og 10% av forsikringssummen (hhv. 3,8, 4,2 og 2,1%).

Styrets forslag til vedtak:
Eiendomsskatten fordeles på beboerne med følgende fordeling:

- Vanlige leiligheter (9 stk.): 6,6%
- Blått hus, 1. etasje, sør: 15,5%
- Gult hus, 1. etasje, nord: 13,7%
- Gult hus, 2. etasje, nord: 11,4%

Husforsikring som dekker privat, utbygd del fordeles følgende:

- Blått hus, 1. etasje, sør: 3,8%
- Gult hus, 1. etasje, nord: 4,2%
- Gult hus, 2. etasje, nord: 2,1%

8. Endring av paragraf 1 i boliglagets vedtekter

Bakgrunn for saken er en epostutveksling med vår rådgiver i USBL:

"Vi har vært i dialog med DNB ang. renten deres. Dere har i dag en veldig høy rente på 9,55%. Dette er fordi DNB har kategorisert dere med høyere risiko enn andre boligaksjeselskaper, som følge av at formålet registrert i Brønnøysund og vedtektene deres går på «utleie av bolig». Endrer dere formål i vedtektene og oppdaterer Brønnøysund vil dere kunne få betydelig bedre rentebetingelser i DNB.

Vi har bekreftet overfor DNB at dere er et boligaksjeselskap og ikke driver med utleie av boliger, de har derfor satt ned renten med 1 %, til 8,55 %. De forespeiler at renten kan settes ned mot 6 % dersom dere oppdaterer vedtekter og Brønnøysund."

Vår formålsparagraf lyder i dag slik:

§1 Navn, lagsform, formål

"*Skogveien Boliglag AS er et aksjeselskap som har til formål å leie ut boliger, i første rekke til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås. Selskapet har videre til formål å delta i, og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes interesser. Selskapet kan erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når utleie av lokalene i slike bygg kan skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapet eier sin egen grunn. Forretningskontoret er i Ås.*"

I overenskomsten om stiftelse av A/S Skogveien Boliglag fra 5. juni 1951 (Vedlegg 1) står det at (pt. b) "Formålet med selskapet er å bygsle og bebygge tomter i Norges Landbrukshøgskoles

reguleringsstrøk på Kaja for derved å skaffe medlemmene borett i ubegrenset tid." I punkt e står det videre at "Borett kan bare erverves av medlemmer som har betalt sitt aksjeinnskudd og det innskudd som er fastsatt for vedkommende leilighet."

I vedtektene fra 1951 (vedlegg 2a og b) står det:

§1 A/S Skoveien Boliglag er et uansvarlig selskap med formål bygsling, bebyggelse og drift av eiendommen tomt nr. 73 på gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshøgskole, Ås. Selskapets forretningskontor er i Ås.

§3 Rett til leie av leilighet er betinget at av man er eier av en aksje og dessuten overtar et innskuddsbevis, hvis størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Innskuddsbevisene er ikke rentebærende. Aksjer og innskuddsbevis kan ikke omsettes særskilt og kan ikke eies av andre enn leiere av leiligheter.

Vedtektene ble endret på ekstraordinært GF i 1984. I innkallelsen er det en liste med forslag til vedtektsendringer. For §1 står det "*Første setning: …. å leie ut boliger til aksjeeiere, i første rekke til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås.".* Det ser ut til at omformuleringen fra "*å skaffe medlemmene borett*" (1951) til "*å leie ut boliger*" (nåværende vedtekter), ble gjort på dette GF. Styret har dessverre ikke funnet protokoll fra GF i 1984 eller vedtektene fra 1984.

Begrepet "leie" i våre nåværende vedtekter viser dermed ikke til ordinær utleie, og har heller ikke gjort det siden stiftelsen i 1951. Begrepet viser til at det er aksjene vi eier, mens leiligheten blir "leid" fra boliglaget. Begrepsbruken gjenspeiles også i at vi har leiekontrakter mellom alle aksjeeiere og boliglaget. I styrets gjennomgang av arkivet fant vi også ordensregler, noe som tyder på at begrepet "leiekontrakt" heller ikke har vært brukt fra 1951. Styret mener at begrepsbruken er misvisende og at boliglagets formål bør endres tilbake til å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig.

Videre må adressen til forretningskontoret oppdateres, ettersom vår forretningsfører USBL har kontor i Ski. Styret forslår også å fjerne formuleringen om at boligene i første rekke skal leies ut til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås.

Styrets forslag til vedtak:
§1 endres til:
"*Skogveien boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet kan erverve eller forstå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når utleie av lokalene i slike bygg kan skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapet eier sin egen grunn. Selskapet ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune."*

9. Endring av boliglagets formål i Brønnøysundregisteret

Denne saken står i sammenheng med den forrige. I Brønnøysundregisteret har vi følgende vedtektsfestet formål:

"Leie ut boliger, i første rekke til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås kommune. Selskapet har videre til formål å delta i, og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med akjseeiernes interesser. Selskapet kan erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige

virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapets bruk av grunn er bestemt av festekontrakt med NHL av 14.01.51."

Jf. borettslagsloven §1-4 er det ikke tillatt å endre formål til å bli et boligaksjeselskap.
Styret har hatt dialog med Brønnøsundregisteret ang. endring av vedtektsfestet formål, hvor de har svart *"Men hvis det er slik at SKOGVEIEN BOLIGLAG AS har vært et boligaksjeselskap hele tiden, det vil si fra stiftelsen i 1951, men vedtektsfestet og registrert formål har vært feil eller misvisende, er det mulig at vi kan godkjenne en slik endring som du viser til.".*

Gitt at §1 i boliglagets vedtekter endres (jf. sak 8), ønsker styret å søke om å oppdatere vedtektsfestet formål i Brønnøysundregisteret i tråd med endringen av boliglagets vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:
Styret skal søke til Brønnøysundregisteret om å endre vedtektsfestet formål til å være lik §1 i boliglagets vedtekter.

10. Brannvern

*S*ak meldt inn av Andreas Brunner, 18.02.2025.

GF i 2020 for Skogveien Boliglag har pekt på at rutinene for brannvern må øves og utstyret testes jevnlig. Styret har fra 2019 til 2023 minnet alle eiere og beboere om dette i desember hvert år ved å sende ut skjema og oppfordre til felles øvelser og testing av røykvarslere.
Dette ble ikke gjennomført i 2024.

Testing av utstyr og øving er avgjørende for brannvernet. Styret har ansvar for at dette gjennomføres jevnlig og at utstyret oppdateres. Jeg ber GF å avklare ansvaret og etablere bedre rutiner som fører til at dette ikke blir glemt.

Forslag til vedtak:
Styret har ansvaret for brannvernet i alle hus. Dette inkluderer fungerende og oppdatere røykvarslere. Et felles røykvarslingssystem skaffes og oppdateres av styret for alle leiligheter og fellesarealer. Testing og vedlikehold gjennomføres i fellesskap for hvert hus minst en gang i året. Slukningsutstyret i fellesarealene skaffes og vedlikeholdes av styret, slukningsutstyret i leilighetene skaffes og vedlikeholdes av eierne. Styret kontroller hvert år i samarbeid med eierne om alt slukningsutstyr er oppdatert og funksjonsdyktig. Rømningsveier må være fritt, kjent og brukbar. Styret kontrollerer dette sammen med beboerne minst en gang per år.

Brannvernutstyr og -rutiner må være kjent for alle beboere. Derfor må dette øves minst en gang per år. For effektivt redningsarbeid må styret til hver tid ha oversikt over antall beboere og deres identitet. Eierne melder derfor endringer til styret fortest mulig. Styret avklarer dette med eierne minst en gang i året i sammenheng med brannvernøvelsen.

11. Felling av trær sør og kratt

Vår nabo i Utveien 20 har bedt boliglaget om å fjerne ett grantre og en bjørk som står tett mot grensen syd for det røde huset. Styret har vurdert at trærne ikke kan felles uten GF-vedtak og legger dermed saken frem slik som naboen har beskrevet den for styret. Trærne er merket med blått tau frem mot GF. Det står én bjørk til i nærheten, noen meter lenger inn på vår tomt. Naboen ønsker

også at denne felles, men denne saken gjelder først og fremst de to førstnevnte trær. Den andre bjørka kan for naboens del også bli stående i alle fall nå.

Naboens argumenter for felling er (utdrag fra epostutveksling):

- Grantreet feller barnåler og tetter luftingen på plattingen. Resultatet er at plattingen råtner.
- Det produseres enorme mengder kongler, som når faller ned skaper problemer for robotgressklipperen.
- Bjørketreet på sin side produserer enormt med nedfall - rakler om våren, frø utover sommeren, blader på høsten og kvister og greiner etter hvert vindkast. Jeg har egentlig sett meg lei på å til stadighet måtte klatre opp i stige for å rense takrenner, og vår som høst må jeg rake og kjøre bort enorme mengder løv og kvist etter treet. Kvist og greiner som faller ned, skaper store problemer for robotgressklipperen.
- Både jeg og min sønn er allergisk mot bjørkepollen - i så måte ser vi gjerne at flere bjørketrær felles, men det er disse 2 store vi fokuserer på nå da de også skaper flere andre utfordringer.

Videre skriver naboen at det ene treet kan nå et barnesoverom hvis det velter, og han ønsker at boliglaget skal være seg bevisst hvilket ansvar vi har for skader forårsaket av våre trær. Ang. risiko for velting skriver naboen: "at risikoen har økt de siste årene pga ytterligere vekst i høyde, luting mot oss og endrede vær- og klimaforhold, er det vel liten tvil om."

Samme nabo ønsker også opprydning i krattet mellom vårt redskapsskur og deres garasje. Vi har flere busker/trær som skraper i deres garasje og som kan forårsake skade. Etter befaring med Andreas og Siv (de eneste engasjerte i forrige tre/kratt-fellings-sak) i fjor høst, vil styret foreslå å fjerne alt kratt bak redskapsskuret bort til svarthyllen (merket med blått i Vedlegg 3b), frem til og med buskene merket med rødt i Vedlegg 3a.

Styrets forslag til vedtak.
Krattet bak redskapsskuret og grana på grensa mot Utveien 20 fjernes. GF stemmer over hvorvidt 1-2 bjørker skal felles.

12. Regnskap 2024

Regnskapet er utarbeidet av USBL (vedlegg 4) og er fremlagt av kasserer Mona Henriksen.
Styret har gitt en intern revisjon i oppdrag til Odd Henning Unhjem (vedlegg 5).

Styrets forslag til vedtak:
Regnskap for 2024 godkjennes.

13. Vedlikeholdsplan 2025

Styret har planlagt følgende vedlikehold for 2025:

- Batterier til gressklipper, kr 5500
- Takrennerens + tetting, kr 21 000 for rens. Ukjent for tetting. Estimert til kr 50 000
- Bytte av glass, kr 7300 (allerede utført i januar)
- Bytte av dør nr. 15, kr 23 000 inkl. arbeid (dør er bestilt)
- Reparasjon av utekran nr. 19, estimat på kr 5000
- Arborist, felling av selje sør for nr. 17, estimert til kr 6000

- Røykvarslerne våre er 10 år og bør ifølge etiketten på baksiden byttes innen 2025. Varslerne er ikke lenger i handelen og enkeltvarslere kan ikke lenger byttes ut. Neste gang en varsler blir ødelagt må samtlige i huset byttes for å fremdeles ha seriekoblede varslere. Styret har fått anbefaling fra "Sikkerheten selv" om å bytte til varslere av modell Ei650iRF. Disse koster kr. 5699 for en pakke på seks stykker, totalt ca. kr 17 000 for hele boliglaget. Boliglaget betaler for én varsler til hver leilighet, i tillegg til øverst i fellesgang og på vaskerommet, som i dag. Eiere av leiligheter med tilbygg oppfordres til å kjøpe inn flere varslere til sin leilighet for underkant av kr 1000 pr stk. De siste årene har flere varslere av den gamle sorten blitt byttet. Disse nyere varslerne (noen under 1 år gamle) kan samles i ett hus for å redusere kostnadene, slik at prisen blir kr. 11400.

Totalsum: kr 108 000

Endring av sak fra opprinnelig innkalling:
Saken gjøres om fra orienteringssak til vedtakssak, jf. sak 4.

Styrets forslag til vedtak
Vedlikeholdsplanen for 2025 vedtas

14. Vedlikehold 2026 - innspill

Som nevnt over er det fremover styret som legger vedlikeholdsplanen, uten vedtak i GF. Styret mener likevel vedlikehold bør diskuteres på GF. Både for at styret skal være orientert om hva aksjeeiere ønsker av vedlikehold fremover, og fordi det er et godt forum for diskusjon. Til sist er det likevel styret som beslutter vedlikeholdsplanen, jf. sak 4. Til GF er det på forhånd meldt inn ett ønske om fremtid vedlikehold, saken er sammenfattet av Helene.

"Helene rapporterte til styret i oktober 2024 om muggproblemer i vaskekjelleren i nr 15 og påpekte at hun hadde meldt fra om dette i januar 2023, uten at tiltak ble iverksatt. Det er stor sannsynlighet for at dårlig ventilasjon i tørkerommet er hovedårsaken og foreslo forbedringer, blant annet installasjon av en avtrekksvifte.

Helene kontaktet en mykolog fra Huseierne, som sa at mugg i boligmassen ikke er bra og at det må gjøres forbedringstiltak, og mykologen anbefalte å vaske bort muggen og installere en elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen som første tiltak. Hun mente forbedret sirkulasjon av luften vil forhindre ny kolonisering av muggsopp. Dersom problemet vedvarer, ble det foreslått å supplere med en panelovn eller en luftavfukter inntil affisert vegg.

Helene har undersøkt priser for avtrekksvifteinstallasjon og estimerte en total kostnad på 8000–9000 kr, inkludert kjerneboring og elektrikerarbeid, per hus."

Styret ønsker at GF drøfter dette og andre forslag til vedlikehold, for å gi styret et grunnlag for å legge vedlikeholdsplan til høsten.

15. Budsjett 2025

Kasserer Mona Henriksen orienterer om budsjettet for 2025 (vedlegg 6)

Endring av sak fra opprinnelig innkalling:
Saken gjøres om fra orienteringssak til vedtakssak, jf. sak 4.

Styrets forslag til vedtak
Vedlikeholdsplanen for 2025 vedtas

16. Valg av styremedlemmer og internrevisor

For neste periode er vervene som styreleder og kasserer ledige. Jf. avtalen mellom boliglaget og USBL skal internrevisor velges av GF. Neste års internrevisor velges dermed samtidig.

Styrets forslag til vedtak
Styreleder, kasserer og internrevisor velges av generalforsamlingen.

17. Dugnad og sosial sammenkomst

Boliglaget har hver vår en dugnad og sosial sammenkomst. Årets dugnad er foreslått til 27. April.
Styrets forslag til vedtak:
Dugnad og sosial sammenkomst holdes 27. april. Invitasjon sendes ut senest 2 uker i forkant.

18. Fellesarealer

Som tidligere annonsert ønsker styret å ta opp bruk av hagen til parseller og ved. Tidligere har det vært arealplaner for hagen og det har vært parseller tilknyttet hver enkelt leilighet. Parsellene for det gule og blå huset har nå grodd igjen, og vi har ingen arealplan som er i bruk i dag.

Styret ønsker å gå tilbake til å ha en arealplan som definerer hvor og i hvilket omfang man kan anlegge parseller o.l. Dette er for å sikre lik rett til bruk av hagen for alle, for enklere behandling av søknader til styret ang. hagebruk, og for å sikre at fellesarealene ikke oppstykkes av private anlegg. Fordi det i dag er en del spredt hagebruk forstår styret at det vil ta noe tid å igjen få samlet dette i parseller, men vi ønsker at det skal være det langsiktige målet.

Vi ønsker å diskutere:

a) Hvorvidt vi skal ha en arealplan og hvordan den skal se ut. Styret har utarbeidet to forslag, inkl. et plankart (vedlegg 7).
b) Hvordan overgangen til arealplanen skal være, for de som i dag har parseller o.l. utenfor områdene vedtatt i arealplanen. Styret forslår en overgang ila. 1 år, men at det er mulig å søke om dispensasjon for ett år ad gangen, maksimalt tre år. Etter 1 år (eller 2-3 ved dispensasjon) må disse parsellene enten flyttes til felles bestemt sted, eller fjernes. Parseller som i overgangen ligger utenom arealene satt av i arealplanen kan ikke annonseres som medfølgende i et salg og må fjernes ved salg.

Forslag 1 (se vedlegg 7 for plan):

Parsell: Det anlegges felles parsell ca. som avbildet. (Gult hus velger enten alt A eller B). Til det røde huset er det i dag to parseller. Den mot nord ligger tett på trær og gir lave avlinger over store av arealet. Styret foreslår derfor at størrelsen på nye felles parseller er noe større enn den nr. 19 har i syd, og at de deles inn i 4 deler. Parsellen mot nord i ved nr. 19 kan da evt. reduseres. De som skal bruke parsell må selv anlegge parsellen. Parsellene anlegges ikke dersom ingen ønsker det. Eksisterende parseller som ikke samsvarer med denne planen fjernes ila. ett år ettersom ny parsell anlegges. Hvis det blir krevende kan man søke om dispensasjon (se punkt b over).

Ved: Kun ved til tørking oppbevares på fellesarealet. Tørr ved lagres i egen bod. Dersom det skal oppbevares ved over lengre tid på fellesarealet, skal det anlegges på området avbildet på forslaget. Størrelsen skal ikke overskride vedskjulet som nå tilhører Magnus/Siv. Det skal stå i stil med eksisterende. Med lengre tid menes det 2 år eller mer. Større mengde anses som fra ca. 2 paller ved eller mer. En pall regnes som mindre mengde. Ved ønske om anlegg av vedskjul eller midlertidig lagring større mengde skal styret søkes. Søknader som styret har behandlet, endres ikke.

Kompostbinge: Det kjøpes inn 3 kompostbinger som plasseres som vist. Avhengig av ønske om å ha dette per hus. (Andre ønsker her om type binger eller annet?)

Forslag 2:

Vi beholder det som det er nå, og det må utarbeides et nytt forslag. Søknader om anlegg av pallekarmer og vedskjul må i mellomtiden stå på vent.

Styrets forslag til vedtak:
GF beslutter hvorvidt vi skal ha en arealplan for hagen og hvordan den skal være. Hvis det er ønske om en arealplan men det ikke blir enighet kan et ekstraordinært GF arrangeres senere på våren. Eventuelle regler for bruk av hagen skrives inn i leiekontraktene.

19. Eventuelt

Vedlegg:

Vedlegg 1. Overenskomsten om stiftelse av A/S Skogveien Boliglag fra 5. juni 1951
Vedlegg 2. Vedtektene fra 1951
Vedlegg 3. Bilder av kratt som foreslås fjernet
Vedlegg 4. Regnskap 2024
Vedlegg 5. Rapport fra intern revisjon av regnskapet for 2024
Vedlegg 6. Budsjett 2025
Vedlegg 7. Forslag for fellesarealer

NORGES LANDBRUKSHØGSKOLE

Overenskomst.

Undertegnede har i konstituerende generalforsamling den 5. juni 1951 blitt enige om å stifte ~~A/S~~ Skogheim Boliglag under de betingelser som nedenfor angitt:

a. Selskapets firma skal være A/S Skogheim Boliglag
b. Formålet med selskapet er å bygsle og bebygge tomter i Norges Landbrukshøgskoles reguleringsstrøk på Kaja for derved å skaffe medlemmene borett i ubegrenset tid.
c. Selskapet skal ha sitt forretningskontor i Ås kommune.
d. Aksjekapitalen skal være kr. 3.600,- kronertretusensekshundre - fordelt på 12 aksjer åkr. 300,- fullt innbetalt og lydende på navn.
e. Borett kan bare erverves av medlemmer som har betalt sitt aksje-innskudd og det innskudd som er fastsatt for vedkommende leilighet.
f. De nærmere regler for selskapets drift fastsettes i vedtektene.

Vollebekk, den 5. juni 1951.

Rolf Bjerke
Inge Bjørndal
Gudbr. Haugsbø
Inge Opem,
for Bkg. Kjetså
Inge Opem e. fullm.
Bjarne Mikalsen.
Gunnar Engelsrud
M. Dahm.
Kr. Foss

For R. Haugsbø etters fullmakt
Kr. Foss

For E. Nærum etter fullmakt
Gro Sjøbrend

For E. Skaimme etter fullmakt
Jostein Løbsgaard

Vedtekter
for
A/S Skogveien Boliglag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 5. juni 1951.

§ 1. A/S Skogveien Boliglag er et uansvarlig selskap med formål bygs ling, bebyggelse og drift av eiendommen tomt nr.73 på gnr.42 bnr.1 Norges Landbrukshøgskole, Ås. Selskapets forretningskontor er i Ås.

§ 2. Aksjekapitalen skal være 3.600.- kronertretusensekshundre o/100- fordelt på 12 aksjer å kr.300.-, fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3. Rett til leie av leilighet er betinget av at man er eier av en aksje og dessuten overtar et innskuddsbevis, hvis størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Innskuddsbevisene er ikke rentebærende. Aksjer og innskuddsbevis kan ikke omsettes særskilt og kan ikke eies av andre enn leiere av leiligheter.

§ 4. Omsetning av aksjer og innskuddsbevis kan kun finne sted gjennom selskapets styre. Styret har ikke adgang til å beregne seg provisjon ved slikt salg.

§ 5. Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted uten kommunens samtykke. Der kan ikke utbetales høgere aksjeutbytte enn 5 %.

§ 6. Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som alle må være aksjonærer i selskapet. Styrets formann tegner selskapets firma. Styret kan meddele prokura. En aksjonær kan ikke velges til medlem av styret hvis han er byggets arkitekt, entreprenør, leverandør eller på annen måte har økonomisk interesse i byggeforetakendet eller er ansatt hos noen som har slik interesse. Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 7. Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år i februar måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8. Generalforsamlingen velger styret og 2 varamenn for 2 - to - år av gangen, velger revisor og behandler forøvrig saker som måtte foreligge. Videre skal generalforsamlingen forelegges årsberetning og revidert regnskap hvilke samtidig med innkallelsen til møtet skal være tilstillt aksjonærene.

§ 9. Ethvert forslag som noen av aksjonærene måtte ønske å få behandlet på generalforsamlingen må være innsendt skriftlig til styret innen 1. februar. Alle dokumenter som ønskes forelagt generalforsamlingen, skal innen varseltiden være utlagt til ettersyn.

§ 10. På generalforsamlingen har en aksjonær en stemme. Aksjonærene kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt. For møtet føres protokoll.

§ 11. Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall. I tilfelle stemmelikhet er styreformannens stemme avgjørende. Med hensyn til forandringer av selskapets vedtekter eller selskapets oppløsning forholdes etter aksjelovens bestemmelser.

§ 12. Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av to aksjonærer. Om beramdelse, bekjentgjørelse, utlegging av dokumenter og adgangen til å møte gjelder som bestemt i §§ 9 - 10.

§ 13. Mellom selskapet og leieboerne opprettes leiekontrakter hvis innhold skal være vedtatt av generalforsamlingen.

§ 14. Etter at lovbestemt avsetning til reservefond har funnet sted, skal der dannes et amortisasjonsfond til utligning av den verdiforingelse som bygningen i tidens løp er undergått. Dette fond kan anvendes til avdrag på pantegjelden. Deretter skal en passende del av overskuddet avsettes til vedlikeholdsfond for ekstraordinære vedlikeholdsutgifter etc. De nærmere regler for disse fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag av styret.

Riktig fotokopi bekreftes.
Gebyr kr. 10.- bet.
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE 28/8-1981

L. Ingvaldsen
fullm.



Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	304 509	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	85 621	204 408
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-690 433
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-71 032	1 010 901
Endringer i andre langsiktige poster	0	-220 367
B. ¡ rets endring disponible midler	14 589	304 509
C. Disponible midler	319 098	304 509
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	331 354	308 409
Kortsiktig gjeld	-12 256	-3 900
C. Disponible midler	319 098	304 509

Selskapets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Skogveien Boliglag AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	633 100	602 662	684 700	682 600
Sum driftsinntekt		633 100	602 662	684 700	682 600
Sum inntekt		633 100	602 662	684 700	682 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Styrehonorar	2	4 500	3 000	4 500	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		41 006	42 845	50 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	62 400	18 254	20 000	20 000
Kommunale avgifter/renovasjon		185 696	105 007	120 000	180 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	16 604	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	1 187	13 650	75 000	81 800
Forretningsførerhonorar		21 214	14 703	30 000	30 000
Andre honorar	7	5 800	0	0	0
Forsikring		76 329	79 002	72 000	88 000
Eiendomsskatt		16 572	33 784	43 100	40 000
Andre kostnader	8	36 503	503	500	1 000
Sum kostnad		467 811	310 748	415 100	505 800
DRIFTSRESULTAT		165 289	291 914	269 600	176 800
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 050	17	100	15 000
Rentekostnad		88 718	87 523	85 000	105 000
Netto finansposter		79 669	87 506	84 900	90 000
Årsresultat		85 621	204 408	184 700	86 800
Overført til/fra annen egenkapital		85 621	0	0	0
Overført sameiekapital		0	204 408	0	0
Sum overføringer		85 621	204 408	0	0

Balanse 2024 Skogveien Boliglag AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	438 625	438 625
Bygninger	3	251 808	251 808
Sum anleggsmidler		690 433	690 433
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 200	25 010
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		318 154	283 399
Sum omløpsmidler		331 354	308 409
SUM EIENDELER		1 021 787	998 842

Balanse 2024 Skogveien Boliglag AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 200	103 200
Sum innskutt egenkapital		103 200	103 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-33 538	-119 159
Sum opptjent egenkapital		-33 538	-119 159
Sum egenkapital	9	69 662	-15 959
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	939 869	1 010 901
Sum langsiktig gjeld		939 869	1 010 901
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		4 400	0
Leverandørgjeld		4 400	0
Påløpne renter		439	0
Annen kortsiktig gjeld		3 017	3 900
Sum kortsiktig gjeld		12 256	3 900
Sum gjeld		952 125	1 014 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 021 787	998 842
Pantstillelser	11	939 869	1 010 901

Sted:_____ Dato:_____

Astrid Solvåg Nesse	Silje Rebekka Kierulf	Mona Henriksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet p³ eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Husleieinntekter	633 100	602 662
Sum	633 100	602 662

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5331 Styrehonorar forrige f.f.	4 500	3 000
Sum	4 500	3 000

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
¡ rets tilgang :	251 808	438 625
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	251 808	438 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	251 808	438 625
Anskaffelses³ r :	2024	2024
Antatt levetid i ³ r :		

Boligselskapet best³ r av 12 andeler. Eiendommen er oppført p³ g.nr 42, b.nr 176 i ¡ s kommune. Eiertomt p³ 5440 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Fremtind forsikring AS, polisenr 3029427

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	62 400	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	18 254
Sum	62 400	18 254

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	12 719	0
6540 Inventar	3 885	0
Sum	16 604	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	13 650
6641 Malerarbeider	1 187	0
Sum	1 187	13 650

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfnrer	5 800	0
Sum	5 800	0

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 849	503
7772 Omkostninger inkasso	3 831	0
7773 Omkostninger innkreving	586	0
7790 Andre kostnader	30 237	0
Sum	36 503	503

Konto 7790 viser saldo kr 30 237,- Dette er en eldre fordring fra fnr 2022 som er uavklart og som n³ kostnadsfnres p³ kr 22 252, samt rentekostnader fra 2023 som er betalt i 2024.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 200	0	103 200
Sum innskutt egenkapital	103 200	0	103 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-119 159	85 621	-33 538
Sum opptjent egenkapital	-119 159	85 621	-33 538
Sum egenkapital	-15 959	85 621	69 662

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	12138063885
L³netype:	Serie
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	8.55 %
Beregnet innfridd:	30.04.2039
Opprinnelig l³nebelnp:	1 010 901
L³nesaldo 01.01:	1 010 901
Avdrag i perioden:	71 032
L³nesaldo 31.12:	939 869
Saldo 5 ³r frem i tid:	612 008

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12138063885	12	78 322	939 864

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokfnrt langsiktig gjeld	939 869	1 010 901
Boligselskapets pantesikrede gjeld	939 869	1 010 901
Bokfnrt verdi av pantsatt eiendom	690 433	690 433

Boligselskapets bokfnrte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Skogveien Boliglag AS	Budsjett 2025		Budsjett 2024
	Budsjett 2025	**Resultat 2024**	**Budsjett 2024**
Inntekter			
Husleie	633 600	633 600	633 600
Eiendomsskatt	40 000	33 143	43 100
Forsikring store leiligheter	9 000	8 567	8 000
Sum inntekter	**682 600**	**675 310**	**684 700**
Utgifter			
Lønn			
Styrehonorarer	15 000	4 500	4 500
Lønn			
Arbeidsgiveravgift			
Sum lønnskostnader	**15 000**	**4 500**	**4 500**
Drift			
Regnskap	30 000	*27 014*	36 500
Strøm	50 000	*38 000*	50 000
Forsikringspremie	88 000	84 896	79 000
Kommunale avgifter	180 000	168 199	180 000
Eiendomsskatt	40 000	33 143	43 100
Andre driftskostnader	20 000	*17 473*	20 000
Vedlikehold bygninger	81 800	*77 400*	80 000
Bankgebyr	1 000	*910*	500
Tapte kundefordringer			
Sum driftskostnader	**490 800**	***447 035***	**489 100**
Driftsresultat	**176 800**	***223 775***	**191 100**
Renteinntekter	15 000	*15 000*	15 000
Renteutgifter	105 000	*105 000*	85 000
Nedbetaling lån	71 000	*71 000*	65 568
Årsresultat	**15 800**	***62 775***	**55 532**
Egenkapital		*31.12.2024*	
Lån		939 869	
Bankkonto		*368 753*	

Budsjett sendt inn til USBL 1 desember 2024

Skogveien Boliglag AS	**Budsjett 2025**		**Budsjett 2024**
	Budsjett 2025	**Resultat 2024**	**Budsjett 2024**
Inntekter			
Husleie	633 600	633 100	633 600
Eiendomsskatt	73 000	0	43 100
Forsikring store leiligheter	9 000	8 567	8 000
Sum inntekter	**715 600**	**641 667**	**684 700**
Utgifter			
Lønn			
Styrehonorarer	15 000	4 500	4 500
Lønn			
Arbeidsgiveravgift			
Sum lønnskostnader	**15 000**	**4 500**	**4 500**
Drift			
Regnskap	30 000	27 014	36 500
Strøm	50 000	37 989	50 000
Forsikringspremie	88 000	84 896	79 000
Kommunale avgifter	180 000	169 124	180 000
Eiendomsskatt	40 000	33 143	43 100
Andre driftskostnader	20 000	16 604	20 000
Vedlikehold bygninger	81 800	63 587	80 000
Andre kostnader	1 000	36 503	500
Påbeløpte energikostnader		3 017	
Sum driftskostnader	**490 800**	***471 877***	**489 100**
Driftsresultat	**209 800**	***165 290***	**191 100**
Renteinntekter	15 000	9 050	15 000
Renteutgifter	105 000	88 718	85 000
Nedbetaling lån			65 568
Årsresultat	**119 800**	***85 622***	**55 532**
Egenkapital		*31.12.2024*	
Lån		939 869	
Bankkonto		318 154	

Budsjett oppdatert med resultatregnskap for 2024


Skogveien
Skogveien
15
17
19
B
A
Gå til nettsted

VEDTEKTER

Skogveien Boliglag AS

Vedtekter

§1 Navn, lagsform, formål

Skogveien Boliglag AS er et aksjeselskap som har til formål å leie ut boliger, i første rekke til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås. Selskapet har videre til formål å delta i, og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes interesser. Selskapet kan erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når utleie av lokalene i slike bygg kan skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapet eier sin egen grunn. Forretningskontoret er i Ås.

§2 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 103 200 fordelt på 12 aksjer à kr 8.600.

§3 Aksjeeiere, leie av leilighet

Retten til leie er betinget av at en er eier av en aksje og dessuten overtar et innskuddsbevis hvis størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Innskuddsbeviset er ikke rentebærende. Flere enkeltpersoner kan eie en aksje i fellesskap, men de må da ha en enkelt til å opptre som aksjeeier overfor selskapet.

Ingen kan eie mer enn en aksje. En aksjeeier eller dennes ektefelle plikter å være fysisk bosatt i den leiligheten som aksjen gjelder, unntatt ved lovlig fremleie.

§4 Overføring av aksje og godkjenning av ny eier

Overføring av aksje og innskuddsbevis (leierettsdokumentene) skal godkjennes av styret i overensstemmelse med de vilkår vedtektene fastsetter. Overdragelsen skal meldes til styret, som skal ta en avgjørelse om godkjenning snarest mulig, senest tre uker etter at kjøper er utpekt.

Dersom styret nekter å godkjenne en overdragelse, skal det gi selger og kjøper skriftlig melding om dette. En slik nektelse skal grunngis. Kommer ingen slik melding fra styret innen fristens utløp, er kjøperen å anse som godkjent.

Godkjenningen kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjennelse er uriktig eller holdt tilbake når kjøper har, eller burde hatt kjennskap til dette. Selv om styret etter å ha godkjent overdragelsen ikke har mottatt kjøpekontrakt i løpet av seks

måneder, og boplikten misligholdes (selger har flyttet), kan styret avhende leierettsdokumentene for aksjehavers regning. Hvis aksjen ikke blir solgt på annen måte, skal den selges etter reglene for tvangssalg.

Dersom kjøperen ikke tar leiligheten i varig bruk innen seks måneder etter godkjent overdragelse, kan boliglaget pålegge kjøperen å overdra aksjen i løpet av tre måneder til en person som styret kan godkjenne.

Styret kan ellers nekte godkjenning når saklige grunner tilsier dette. Styret kan ikke beregne seg provisjon ved overdragelser. Transport av adkomstdokumenter skal foretas av advokat eller eiendomsmegler.

§5 Aksjeoverdragelse unntatt fra styrets godkjennelse

Styret kan ikke nekte overdragelse av aksje til ektefelle/samboer eller aksjeeiers ektefelle/samboers slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

§6 Bekjentgjøring av ledig leilighet

Dersom en aksje med leierett skal overdras, unntatt når overdragelse skjer etter §5, skal selgeren gjøre dette kjent for de øvrige aksjeeiere.

Søknadsfristen er ordinært 14 dager, og kan ikke være kortere.

§7 Forkjøpsrett

Dersom en aksje skal overdras, unntatt etter §5, har aksjeeierne i boliglaget forkjøpsrett, og trer da inn i kjøpekontrakten i kjøpers sted. Straks en kjøper er godkjent etter §4 gis aksjeeierne skriftlig melding om dette. Ønske om bruk av forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 10 dager etter at kjøper er godkjent.

Hvis flere aksjeeiere vil benytte sin forkjøpsrett, bestemmer styret primært på grunnlag av boansiennitet hvem som skal få overta leiligheten. Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen ved forkjøp som gjelder flytting fra 2. til 1. etasje, når særlige grunner tilsier det.

§8 Overdragelsespris og utvelgelse av kjøper

Ved overdragelse og godkjenning av kjøper skal det legges følgende til grunn:

A. Pristilbud sendes megler eller den som opptrer på meglers vegne. Ved søknadsfristens utløp gir selger (eller megler der dette benyttes) skriftlig beskjed om de innkomne pristilbud til styret og til alle søkere. Det gis anledning til flere budrunder.

   Finansieringsplan bør oppgis.

B. Dersom flere søkere står likt på det endelige og aksepterte pristilbud, og forkjøp ikke gjøres gjeldene etter §7, gis følgende fortrinnrett i prioritert rekkefølge:
   1. Søker med barn
   2. Søker med arbeidstilknytning i Ås

   Dersom styret ikke kan fatte vedtak ved utvelgelsen av kjøper, skal vedtak fattes i utvidet styre (med varamedlemmer).

C. Dersom en fremleier oppfyller punkt B i denne paragraf, og ønsker å kjøpe en ledig aksje, kan dette skje uten at leiligheten lyses ledig etter §6, dersom selger selv godkjenner slik overdragelse.

§9 Fremleie

Fremleie skal skje i henhold til standardkontrakt godkjent av generalforsamlingen. En aksjeeier kan ikke fremleie sin leilighet for lenger tid enn fem år totalt.

En leilighet kan normalt ikke fremleies dersom aksjeeieren erverver eller har ervervet annen fast bolig. Et fremleieforhold skal godkjennes av styret for ett år ad gangen. Fornyelse kan nektes dersom kontraktene misligholdes. Ved alvorlige tilfeller kan fremleietakerne fjernes med en måneds varsel. Styret kan dispensere fra disse reglene når særlige grunner tilsier det.

§10 Styret

Selskapets forretning ledes av et styre på tre medlemmer som alle må være aksjonærer i selskapet. Styrets leder tegner på vegne av selskapet. Styret kan meddele prokura.

Styret og varamedlemmer til styret velges for to år ad gangen. Medlemmer av styret kan ikke ha lengre tjenestetid enn fire år. Leder velges ved særskilt valg. En aksjonær kan ikke velges til medlem av styret hvis han er byggets arkitekt, entreprenør, leverandør eller på annen måte har økonomiske interesser i byggeforetakende, eller er ansatt hos noen som har slik interesse.

Generalforsamlingen kan fastsette godtgjøring for styrets arbeid.

Styret kan ikke uten godkjenning fra 2/3 av de avgitte stemmene på generalforsamlingen

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i §1 når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 10% av den årlige husleien.

Styret skal ivareta boliglagets interesser i samsvar med vedtektene i generalforsamlingens pålegg. Styret må være fulltallig dersom vedtak skal fattes.

I saker som berører aksjeeier/fremleiers personlige interesser skal vedtaket ikke fattes uten at vedkommende har fått anledning til å forklare seg for styret.

Protokoll skal føres for styremøtene. Varamedlemmer innkalles når styret finner det nødvendig. Styret påser for øvrig at vedtak fattes i samsvar med gjeldende aksjelov og husleielov.

§11 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i boliglaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år inn 31. mars. Innkalling til generalforsamlingen, vedlagt dagsorden, årsberetning, revidert regnskap og andre saksdokumenter som ønskes fremlagt, skal sendes samtlige aksjonærer 14 dager før generalforsamlingen finner sted.

Saker som aksjeeierne ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal oppføres på dagsorden når det settes frem skriftlig krav om dette i så god tid at det kan komme med i innkallingen, og senest innen 5. februar.

Saker som skal behandles av generalforsamlingen er:
1. Valg av ordstyrer og protokollfører
2. Konstituering
3. Årsmelding fra styret
4. Revidert regnskap
5. Anvendelse av overskuddet eller dekking av underskudd i henhold til den fastsatte balansen
6. Valg av styre og revisor
7. Andre saker nevnt i innkallingen
8. Eventuelt

Aksjeeierne har rett til å møte med fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Hver aksje gir rett til en stemme. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst halvparten av aksjonærene møter. Med de unntak som følger av vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Ved stemmelikhet ved valg av nytt styre, avgjøres saken ved loddtrekning. Med hensyn til forandring av boliglagets vedtekter eller dets oppløsning kan dette bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall når 3/4 av aksjonærene er til stede.

§12 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av to aksjonærer. Om berammelse, bekjentgjørelse, utlegging av dokumenter og adgang til å møte, gjelder som bestemt i §11.

§13 Leiekontrakter

Mellom boliglaget og leieboerne opprettes leiekontrakter hvis innhold skal være bestemt av generalforsamlingen.

§14 Fondsavsetninger
Etter at lovbestemt avsetning til reservefond har funnet sted, skal en passende del av overskuddet avsettes til vedlikeholdsfond for ekstraordinære utgifter etc. De nærmere regler for dette fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

§15 Endringer i aksjekapital, vedtekter og styre

Endringer i aksjekapital, vedtekter og styre skal meldes til Ytre Follo Sorenskriverembete, Drøbak.

§16 Vedlikehold
Boliglaget vedlikeholder alt bygningsmasse utvendig (tre boliger, tre sykkelskur og en redskapsbod). Unntak fra dette er vinduer i leilighetene, verandaer og verandadører. Boliglaget dekker utvendig maling og oljing av vinduer, verandaer og verandadører. Innvending vedlikeholder boliglaget alle fellesarealer inkludert vinduer og ytterdør i husene. Dette gjelder ikke dører inn til hver leilighet. Aksjeeierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innvendig i leilighetene. Endringer som er synlig utvendig må en søke styrets godkjenning for å foreta. Ved utskifting av vinduer og verandadør skal en hold seg til eksisterende stil.

§17 Tilleggskontrakt ved utbygging

Dersom en enkelt aksjeeier utvider eller bygger på sin leilighet, skal det inngås egen tilleggskontrakt med vedkommende aksjeeier. Kontraktens ordlyd fastsettes av generalforsamlingen.

§18 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde dyr i Skogveien Boliglag AS. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for de øvrige beboerne på eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker selv skriftlig rette spørsmål til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Skjema for søknad om dyrehold fås av styrets leder.

Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boliglagets område. Hunder skal ikke stå bundet ute i boliglagets fellesarealer.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg, skade på bil med videre.

4. Kommer det skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller at det på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skjemmer sand i sandkasse, eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret ved forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Utedyr holdes innenfor et fastsatt avgrenset område, som generalforsamlingen tildeler. Utedyr, samt utstyr som brukes i samband med dyreholdet, skal være innenfor dette avgrensede området. De som ønsker å ha utedyr, må seg imellom avgjøre hvordan før nevnte areal skal deles opp og benyttes.

5. Eier av dyr er ansvarlig for at dyreholdet er i tråd med Lov av 20. desember 1974 nr. 73 (Dyrevernloven). Dersom styret finner grunn for det, kan det bestille kontroll av veterinær på dyreeiers regning.

Definisjoner:
Innedyr: Dyr som alltid er innenfor leiligheten eller veranda tilhørende leiligheten. Eksempel er undulat, marsvin, rotte, kanin i bur på veranda.
Utedyr: Dyr som har sitt tilhold ute, og innenfor det fastsatte området for dyrehold. Eksempel er gris og høner.
Hund og katt som har fri inn- og utpasseringsmulighet, regnes ikke som innedyr.

Styret kan i enkelttilfeller gi tillatelse til at beboere kan holde hund eller katt, dersom særlige grunner taler for det.

Sist revidert på generalforsamling 2010.

FERDIGATTEST

15/2- 1955.

Ferdigattest.

Den 13.juli 1951 fikk A/L Skogvegen boliglag godkjent planer for 3 stk. firemannsboliger på tomt nr. 74 og gnr. 42 bnr. 1 av Norges Landbrukshögskole.

Den 10/8-1951 fikk laget materialtillatelse for byggene.

2 av byggene ble straks satt i gang og var ferdig til innflytting i august 1952.

Attest for disse ble gitt 19/9- 1952.

Det tredje bygg (blokk C) ble da igangsatt og ble oppsatt i löpet av hösten 1952.

Innflytting fant sted 1/3- 1953.

Forelöbig ferdigattest gitt 11.mars 1953. Ved kontroll 11/2- 1955 var byggene ferdig og forskriftsmessig utfört.

Gebyr til Ås kommune for kontroll og ferdigattest kr. 150,- er betalt.

For bygningssjefen

R. Fjörtoft.

19. september 1952.

Foreløbig ferdigattest.

Den 13. juli 1951 fikk A/L Skogveien Boliglag godkjent planer for 3 stkr. firemannsboliger på tomt nr. 74 av gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshøgskole.

Den 10/8 51 fikk laget materialtillatelse til byggene.

2 av byggene ble straks igangsatt og ble oppført i løpet av høsten 151 og vinteren 1951/52 og malerarbeidet m.v. ble utført forsommeren 1952. I august 1952 fant innflytning sted.

Byggene (blokk A og B) er no ferdige bortsett fra følgende :

Ventiler i kjellermur er ikke innsatt

Vegg mellom vaskerom og tørkerom og endel av skilleveggene mellom bodene er enno ikke oppført.

Kjellerdører er ikke innsatt og elektrisk lys i kjeller enno ikke montert.

Utvendig maling pågår og blir ferdig forholdsvis snart.

Byggene er forskriftsmessig utført.

H. Stokholm.
Bygningssjef.

Gebyr til Ås kommune for kontroll og ferdigattest kr. 100.oo er betalt

11. mars 1953.

Foreløbig ferdigattest.

Den 13. juli 1951 fikk A/L Skogvegen Boliglag godkjent planer for 3 stkr. firemannsboliger på tomt nr. 74 av gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshøgskole.

Den 10/8 51 fikk laget materialtillatelse til byggene.

2 av byggene ble straks igangsatt og var ferdig til innflytning i august 1952. Attest for disse ble gitt 19/9 52.

Det tredje bygg (blokk C) ble da igangsatt og ble oppført i løpet av høsten 1952. Pr. 1/3 1953 var bygget kommet så langt at innflytning kunne skje.

Ved kontroll 11/3 53 er alt arbeid i selve leilighetene ferdig. Utenom leilighetene gjenstår følgende :

Bare halvparten av kjellerbodene er ferdige.

Vaskerom er ikke montert.

Kjellerdører er ikke innsatt.

Trapp m.v. for utv. kjellernedgang er ikke utført.

Trapp for haveutgang er ikke utført. (her er gjort den forandring at begge haveutganger er på langsiden)

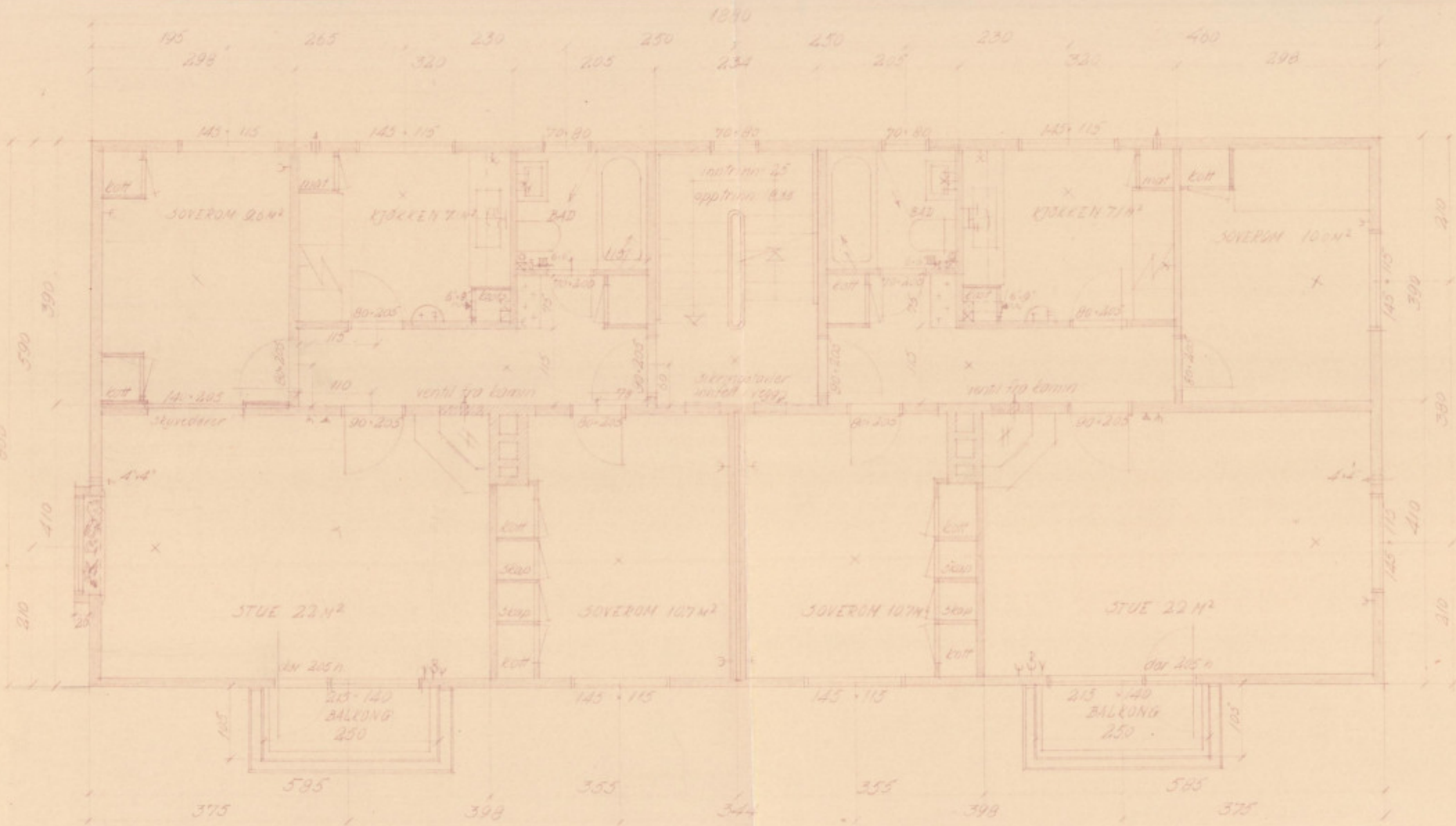
Slemming av grunnmur utvendig er ikke utført.

Bygget er forskriftsmessig utført.

H. Stokholm.
Bygningssjef.

Gebyr til Ås kommune for bygningskontroll kr. 50,00 er betalt.

GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER



NB!

Mål angir murliv, betong (uten puss) og bindingsverk, svillmål.

Mål på vinduer og dører er utv. karm.

Godkjent i møte
- 1. FEB. 1952
Ås Bygningsråd
Bygningssjef

A/L F.L.S. Boliglag. Ås

TJENESTEMANNSBOLIG - HUS D.

PLAN AV 2. ETG. MÅL 1:50

31/12.51
30/8.5

GUNNAR EIDE
ARKITEKT N.T.H.

205.



Godkjent i møte
- 1. FEB. 1952
Ås Byggningsråd
Byggningssjef.

A/L E.E.S. Boligbyg. Ås
FIREMANNSBOLIG HUS D.
FASADE MOT ØST. M.F. 1:50

GUNNAR BERG
ARKITEKT N.T.H.

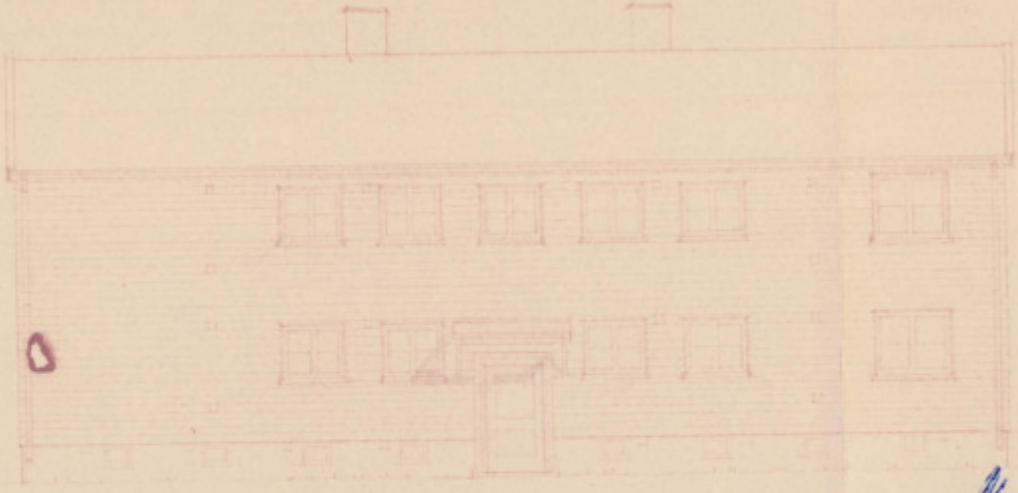
209.



FASADE MOT VEST



GAVL MOT SYD



FASADE MOT ØST



GAVL MOT NORD

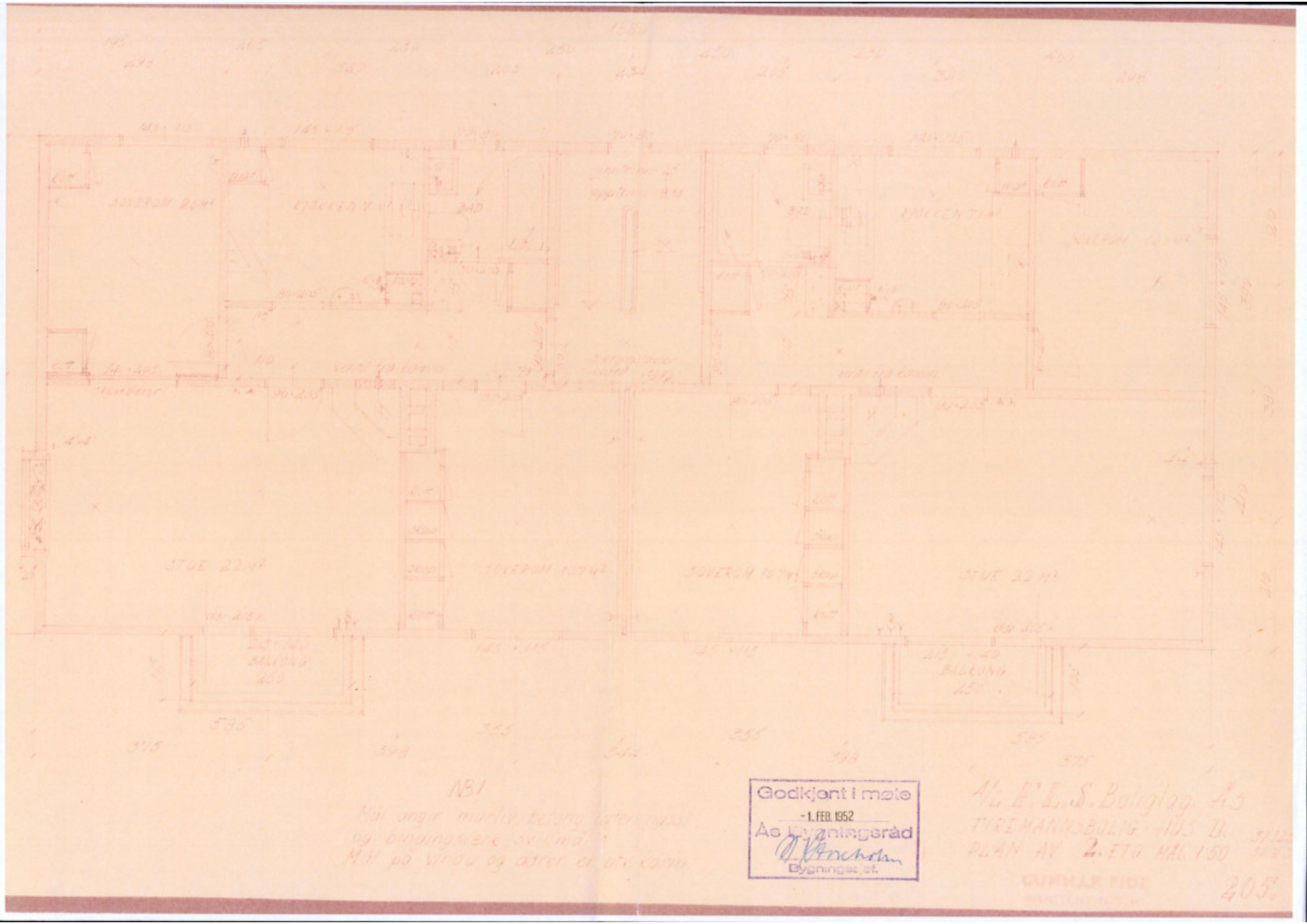
Godkjent i møte
13. JUL. 1951
Ås Bygningsråd
Bygningssjef

A/S

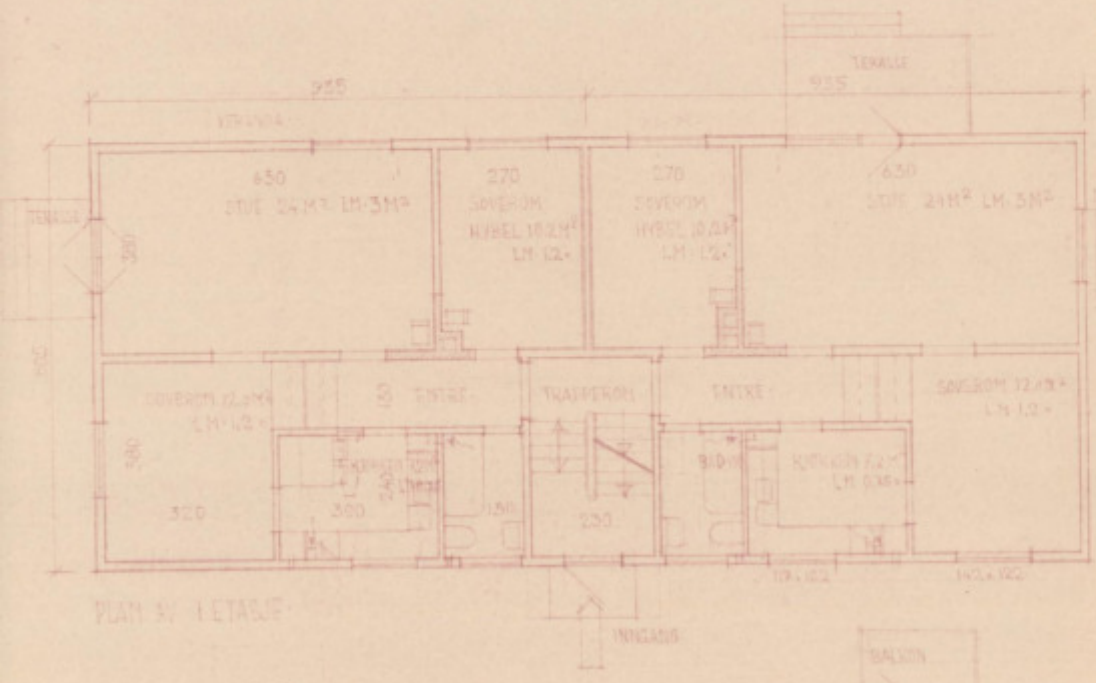
TEGNING 3

4-MANNSHUS - BEBYGGET 150 M² - FASADER - MÅL 1:100

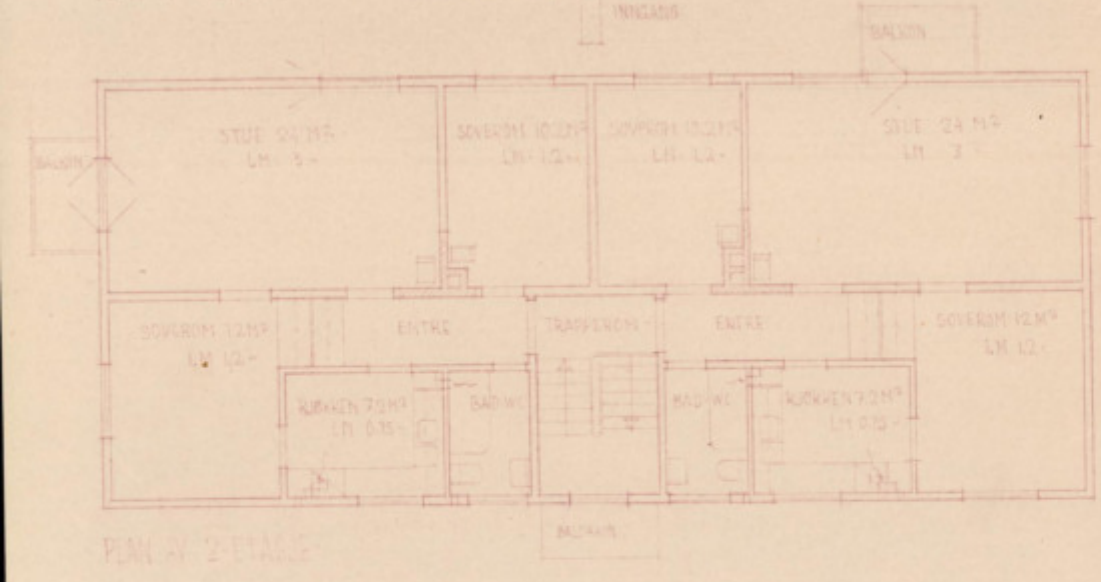
OSLO 14-6-1951 BJØRNE SANDBAKKEN - ARKITEKT MNAL



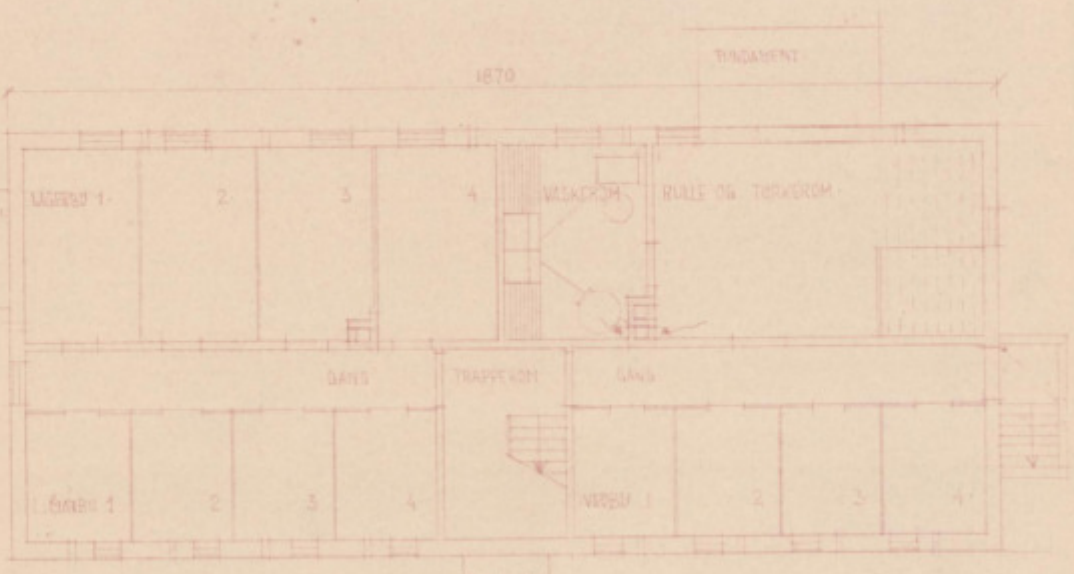
Godkjent i møte
- 1. FEB. 1952
As bygningsråd
Bygningssj. ef.



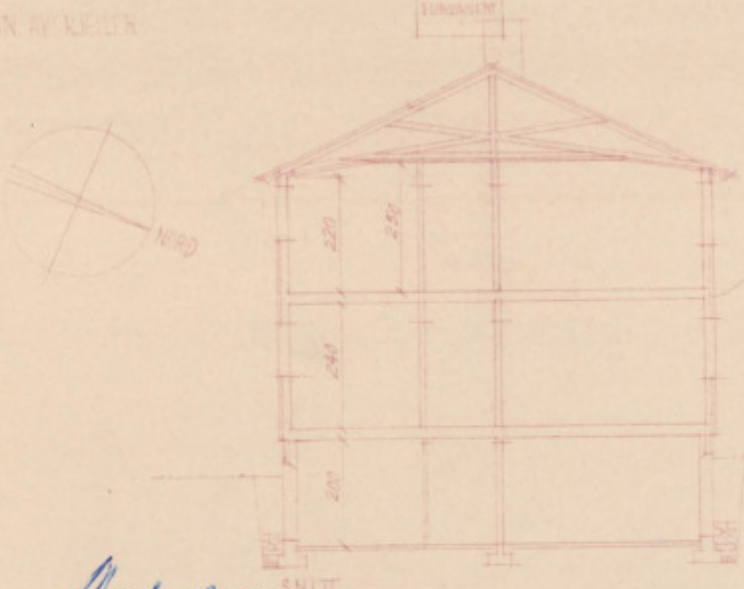
PLAN AV 1 ETASJE



PLAN AV 2 ETASJE



PLAN AV KJELLER



SNITT

Godkjent i møte
13. JUL. 1951
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.

TEGN. NR. 2

A/S SKOGVEIEN I BOLIGLAG
A-MANNSHUS PER VILLA 150 M² BRUTTO-GULVAREAL MED KJELLER
OSLO 16-6-1951 BYGGES FOR BOLIGLAGET AV ARKITEKT MNAL

REGULERINGSBESTEMMELSER

Ås kommune **Plan nr. R-240**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FRYDENHAUG BARNEHAGE

Dato: 21.12.2006 Kart dato: 21.12.2006
Revidert: 13.04.2007 Revidert: 12.04.2007
27.09.2007

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	07.09.06
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	11.01.07
Offentlig ettersyn:	30.01.07-09.03.07
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	26.04.07
Vedtatt i kommunestyret:	09.05.07
Det faste utvalget for plansaker: 0	27.09.07

Planområdet er regulert til:

Byggeområde	- offentlig formål barnehage
Offentlige trafikkområder	- kjørevei
	- gang- og sykkelvei
	- annet veiareal
Friområder	- turvei
Spesialområder	- privat vei

1. Byggeområde for offentlig formål/ barnehage

a. Innenfor området skal det oppføres barnehagebygg med maks tillatt bebygd areal BYA inntil 20 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden målt fra ferdig planert terreng skal ikke på noe punkt overskride 7,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planerte terreng skal ikke overskride 11,0 meter. Det tillates innredet tekniske rom på loft. Mindre bygninger som lekeskjul og liknende kan oppføres utenfor viste byggegrenser.
b. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende barnehagebygg og andre bygninger i nærområdet i valg av materialer, takform og farger. Bebyggelsen skal dessuten føye seg godt inn i omkringliggende landskap.
c. Ved utforming av bebyggelse og opparbeiding av utearealer skal universell utforming legges til grunn. Det vises her til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

2. Situasjonsplan/ utomhusplan

Før byggemelding behandles, skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan/utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelse av byggearbeid, jfr. plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 med vedtekt for Ås kommune. Planen skal utformes slik at utearealene kan brukes til lek og opphold, også utenom barnehagens åpningstider.

3. Offentlig vei - rekkefølgebestemmelse

a. Adkomstvei med fortau skal være opparbeidet fra krysset Skogveien/ Samfunnsveien fram til barnehagen slik plankartet viser før barnehagen tas i bruk. I tillegg skal det

opparbeides kjørevei gjennom barnehagen og tilbake til ovennevnte kryss. Veien skal opparbeides med fartsreduserende tiltak.

b. Før åpning av den utbygde barnehagen, skal det gjennomføres fartsreduserende tiltak i Skogveien mellom krysset med Samfunnsveien og krysset med Utveien.
c. Skogveien skal stenges fysisk ved grensen mellom eiendommene gnr 42/173 og 42/285 før igangsettingstillatelse for barnehagen gis.

4. Parkering

a. Det skal opparbeides parkeringsplasser for barnehagen slik plankartet viser. 5 % av plassene skal være avsatt til funksjonshemmede.
b. Det skal opparbeides parkeringsplasser for ansatte (P2) og for levering og henting på østsiden (P1) og nordsiden (P2) av eksisterende garasjeanlegg, til sammen ca 45 plasser. Minst 2 av plassene nærmest barnehagen skal være avsatt til funksjonshemmede. Parkeringsplassene skal avgrenses fra barnehagens uteareal med gjerde og vegetasjon.
d. Parkeringsplassene skal kunne benyttes for andre besøkende i området utenom barnehagens åpningstider.

5. Spesialområde/ privat vei

Privat adkomstvei til Frydenhaug (PF) skal legges om forbi barnehagen slik reguleringskartet viser.

6. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Eventuell ny vegetasjon skal etableres i byggeperioden.

PLANRAPPORT

Utskriftsdato: 15.05.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 19, 1433 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 440 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 440 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	240

Navn	Endret reguleringsplan for Frydenhaug Barnehage
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/956/240_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	015
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Kajaområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6691/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 431 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGSPLANK ART

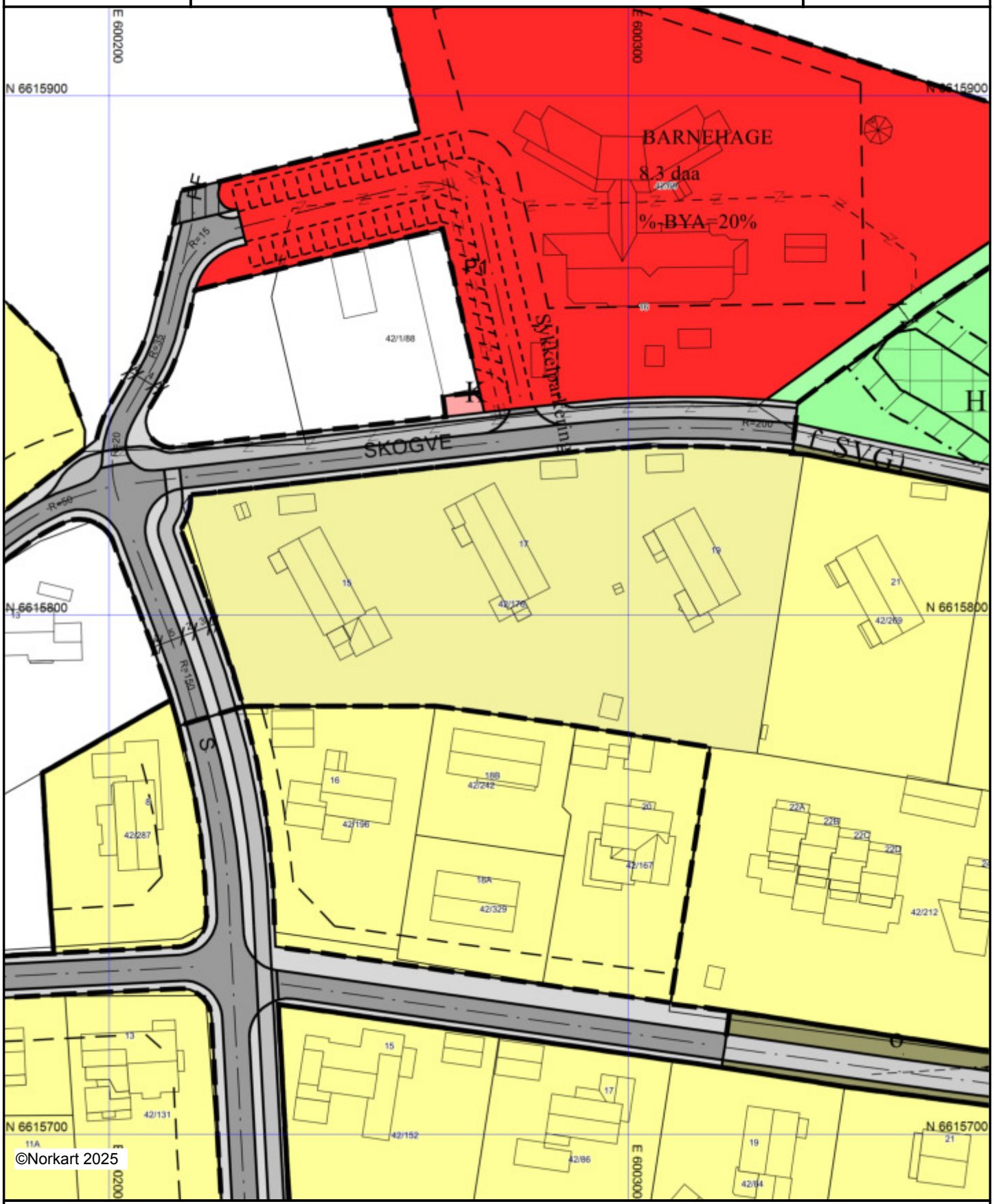
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/176
Adresse: Skogveien 19
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

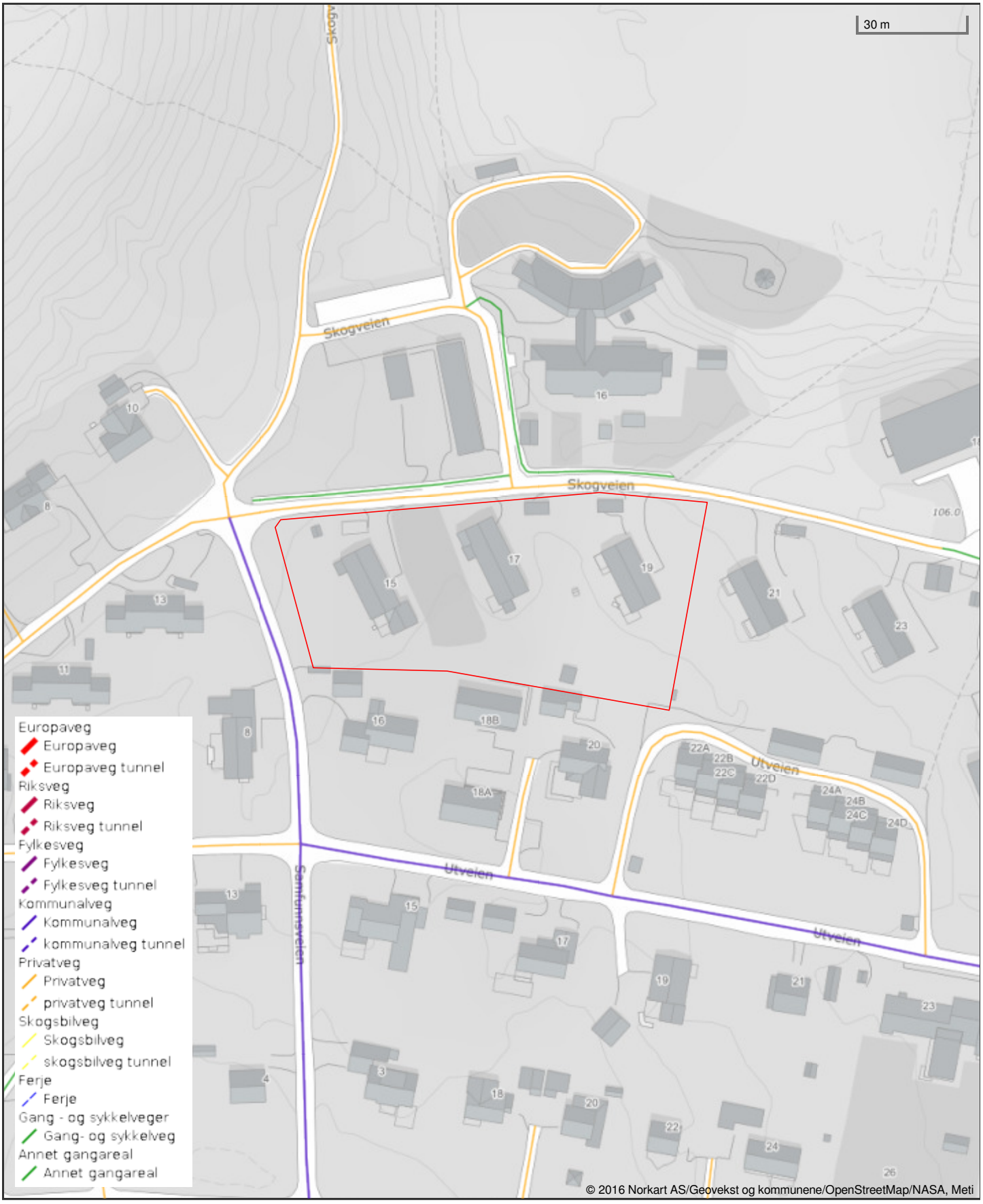
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 15.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/176//

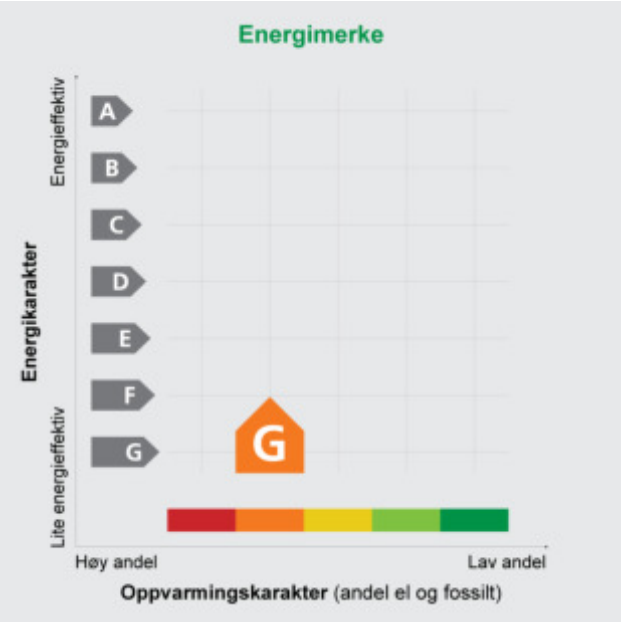


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Skogveien 19
Postnr	1433
Sted	Ås
Andels-/leilighetsnr.	11 / 11
Gnr.	42
Bnr.	176
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1148187
Dato	19.06.2020



Innmeldt av	Hans Søvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogveien 19
Postnr/Sted: 1433 Ås
Leilighetsnummer: 11
Bolignr: H0102
Dato: 19.06.2020 17:29:50
Energimerkenummer: A2020-1148187
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Hans Søvik

Gnr: 42
Bnr: 176
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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:
Skogveien 19
Aksjebrevnr. 11 Orgnr. 830393552 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0151

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Håkon Andresen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 20 25 89

E-post: Hakon.andresen@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