JORDBÆRSLETTA 28

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering_Signed
Tinglyst tilleggsareal
Energiattest
Kort orientering om vedlikeholdsplanen
Nabolagsprofil
Boliginfo
Byggtegninger
KOmmunale avg.
FERDIGATTEST
Gebyr
Grunnkart
Komm.plankart
Reguleringsplankart
Protokoll ord. årsmøte
Protokoll eks. ord. årsmøte
Protokoll
Ordensregler
Ordensregler for garasjene
Innkalling ord. årsmøte
INNKalling eks. ord. årsmøte
Innkalling eks. ord. årsmøte
innkalling 2024
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jordbærsletta 28, 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 247, bnr. 583, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 79 m²



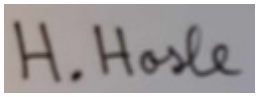
Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14138-1812 **Referansenummer:** FS1786

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

TAKSTPARTNER

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en tre-roms selveierleilighet beliggende i byggets U etasje i Jordbærsletta 28 på Koldbotn. Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Boligen disponerer en utvendig bod på etasjeplan, samt garasjeplass nr. 14 med el-bil lader.

Vedlikehold o.l.
- Baderommet er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Ved videre bruk anbefales det og sette inn ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1936, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk på 3 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein og liggende malt/- beiset panel på balkonger. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

Lite vindu på hovedsoverom med nytt glassfelt fra 2025.

Entredør med kikkehull som er brann og- lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

Adkomst fra stue til en østvendt terrasse med tregulv på ca. 25 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 4 mm igjennom hele rommet.

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

Innvendig har boligen dører med 6-speil til alle rom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eldre baderom fra byggeår 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen av baderommet.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 22 mm med en avstand på 250 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 13 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Stål-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under

Beskrivelse av eiendommen

klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredning er bestående av servant med underskap, veggskap, speil med overlys, dusjhjørne med skyvedører, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte folierte skapfronter, benkeplate i stein med sprutplate i stein på bakvegg, enkel planlimt oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmsskin, kjøl/-fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (Skapvifte plassert over ventilator).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.

Avløpsrør av ukjent type da denne ikke var synlig inne i leiligheten.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon styrt via skapvifte over ventilator med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via ventiler over vinduer.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. Det er ikke foretatt tallfestede målinger på befaringsdagen.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom ellers panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannsbreder er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning. Denne var ikle tiljengelig for innspeksjon grunnet manglende tilkomst.

Boligen selges via arving og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

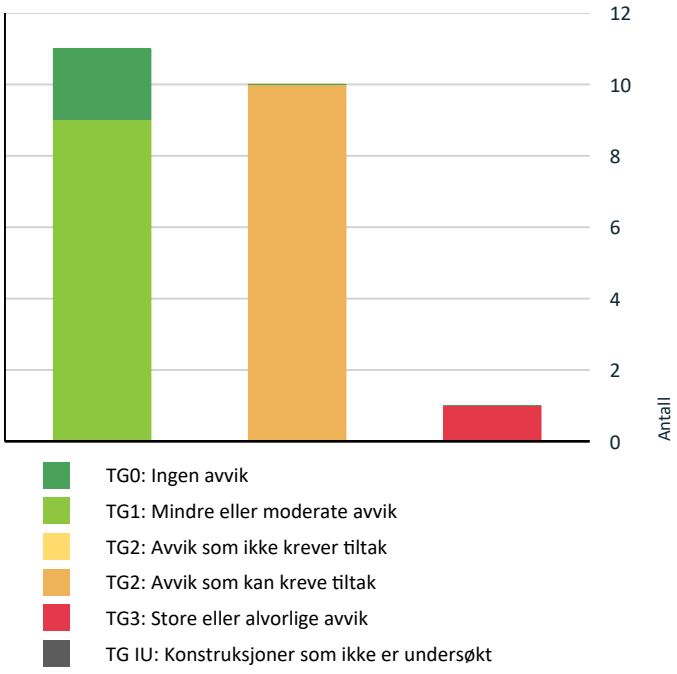
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

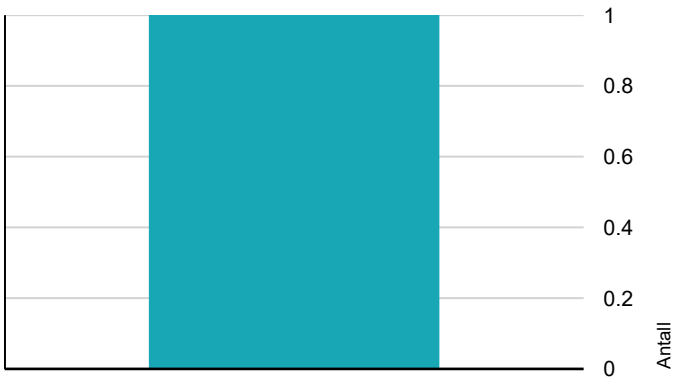
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvgendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Kjøkken (Drømmekjøkkenet), nytt gulv (parkett) og lister samme tid på kjøkken og gang
2019	Modernisering	Etablert el-bil lader i garasje.
2025	Modernisering	Malt opp begge soverom inklusiv vinduer. Byttet vinduet. skiftet ut lite vindu på hovedsoverom, El anlegget: Arbeider er utført av Boligelektrikeren med samsvarserklæring datert 26.02.2025 - bad: Byttet ut bryterpanel på utsiden av bad. Montert nye spotter over speil og byttet driver til spotter. Byttet taklampe. - Sikringsskap: Byttet 4 sikringer med jordfeilautomater og byttet samleskinne. Kursfortegnelse oppdattert. - Soverom: Byttet enpolet bryter. - stua: Byttet 2polet bryter.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 3 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein og liggende malt/- beiset panel på balkonger. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

Lite vindu på hovedsoverom med nytt glassfelt fra 2025.

TG 1 Dører

Entredør med kikkehull som er brann og- lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2002.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst fra stue til en østvendt terrasse med tregulv på ca. 25 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det registreres noe råteskader i terrassegulv, utskiftning må påregnes ved et eierskifte.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet råteskader i terrassegulv.
Ca. Kostnadsestimat for utbedring av terrassegulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom ellers parkett i øvrige rom.

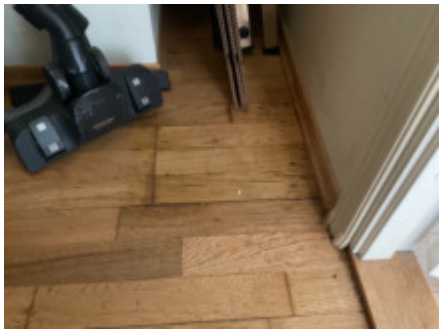
Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres stedvis hakk/riper i parkettgulv, samt fuktskader i parkettgulv i bod og noe forran kjøleskap på kjøkken. Ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet slitasje på gulver.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 4 mm igjennom hele rommet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører med 6-speil til alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til aderom, bod og hovedsoverom tar i karm pg bør justeres. Ellers har øvrige dører normal bruksfunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet dør til baderom som tar i karm.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Eldre baderom fra byggeår 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen av baderommet.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling og flislagte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Det registreres to sprukne fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet to sprukne fliser i dusjsone. Grunnet alder er det anbefalt og sette inn et lukket dusjkabinett. Utbedring av fliser kan da avventes til en eventuell baderomsoppussing.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 22 mm med en avstand på 250 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 13 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres en sprukken flis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet en spruken flis i dusjsone. Grunnet alder er det anbefalt og sette inn et lukket dusjkabinett. Utbedring av fliser kan da avventes til en eventuell baderomsoppussing.



U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stål-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

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

Smøremembran på vegger har passert 15 år og banemembran i gulva har passert 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgraden er satt grunnet membran som har passert halvparten av forventet brukstid. Ved videre bruk anbefales det alltid dagens løsning med dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.
Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning er bestående av servant med underskap, veggskap, speil med overlys, dusjhjørne med skyvedører, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres noe svelling i en skapfront, samt en løs dusjdør. Ellers har øvrige deler av innredningen normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet svelling i en skapfront og en løs dusjdør.

Det anbefales grunnet alder og sette inn et lukket dusjkabinett for og minske vanntrykk på vegg/gulvflater. Det er derfor ikke å anbefale og utbedre skyvedører til dusj.



U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

U. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte folierte skapfronter, benkeplate i stein med sprutplate i stein på bakvegg, enkel planlimt oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmsskin, kjøl/- fryseskap.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (Skapvifte plassert over ventilator).



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det registreres manglende tettemuffer i enden av varerør (rør utenpå vannrør) på kjøkken. Disse rørene er til for at eventuelt lekkasjevann skal ledes tilbake til rom med sluk og ikke komme ut på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsgtaden er satt grunnet manglende endetetting på varerør på kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type da denne ikke var synlig inne i leiligheten.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon styrt via skapvifte over ventilator med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via ventiler over vinduer.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. Det er ikke foretatt tallfestede målinger på befaringsdagen.

TG 1 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom ellers panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbreder er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning. Denne var ikle tiljengelig for innspeksjon grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det var ingen innspeksjonsluke inn til varmtvannsbreder. Dette bør etableres for og lette tilkomst for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende innspeksjonsmulighet på varmtvannsbreder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen selges via arving og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

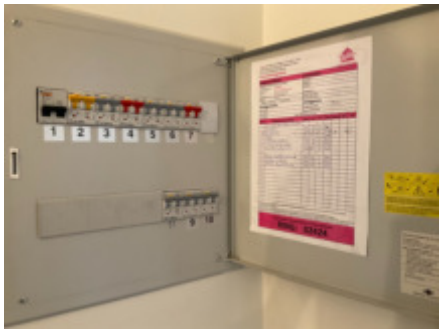
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet manglende informasjon om boligens strømnett anbefales det en el-kontroll utført av en autorisert el-fagmann.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter byggeår 2003.



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

Tilstandsrapport

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

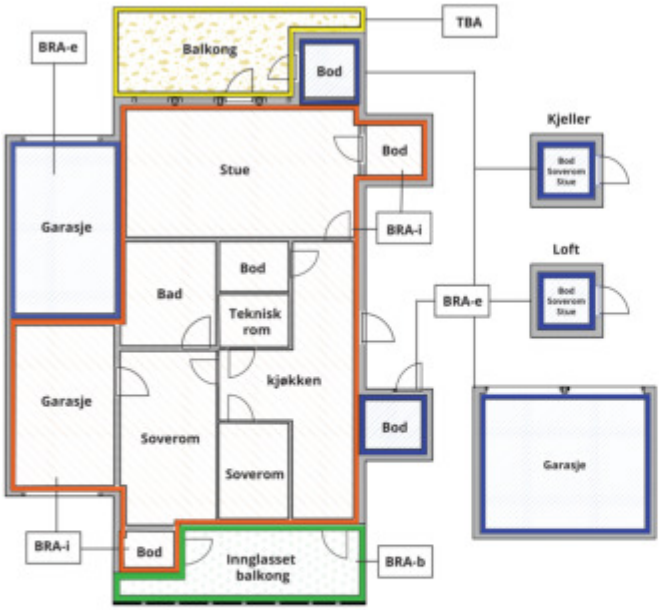
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. etasje	79			79	25
Bod		4		4	
SUM	**79**	**4**			**25**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U. etasje	Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod		
Bod		Bod på etasjeplan	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Bod på etasjeplan ble målt opp til ca. 3,6 m² rundet opp til 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

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	75	4

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Benedikte Cecilie Mæland Dalene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	583		14	6466 m²	opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Jordbærsletta 28

Hjemmelshaver
Dalene Benedikte Cecilie Mæland, Mæland Lennart

Kommentar
Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Jordbærsletta Boligsameie	77 / 4674	Boligbyggelaget Usbl tlf. 08725	986213309

Felles formue
Kr. 35 473 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Tre-roms selveierleilighet beliggende i blokkens underetasje av 3 etasjer, underetasje og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, ett soverom, delvis åpen kjøkken og- stueløsning med utgang til en vestvendt markterrasse.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med folierte gipsplater og laminat på gulv. Kjøkkeninnredning med slette malte/ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeår.

Boligen disponerer en utvendig bod på etasjeplan, samt garasjeplass nr. 14 med el-bil lader.

Vedlikehold o.l.
- Baderommet er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Ved videre bruk anbefales det og sette inn ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.

Boligsameiet ligger i Nordre Follo kommune.
Boligsameiets organisasjonsnummer er 986 213 309. Det er 58 boliger og ingen næringslokaler i boligsameiet.

Sameie er beliggende i et rolig boområde med kort vei til Kolbotn sentrum. Barne- og ungdomsskole, barnehage i nærområde.
Kort vei til Kolbotn sentrum med forretninger, apotek, vinmonopol og øvrige servicetilbud. Eiendommen ligger nær Kolbotnvannet og marka med turmuligheter og nærhet til slalåmbakke, tennisbaner, samt friluftsområder ved Gjersjøen. Offentlig kommunikasjon med buss eller tog fra Kolbotn sentrum.

Utført vedlikeholdsarbeid i 2023 i sameie:

- Vasking av garasjer v/Alt-Mann AS
- Vedlikehold heiser, dør, hit knapp, etasjeknapp og vaie som hadde hoppet av.
- Ny takpapp i og rundt slukkasser på taket der det har vært nødvendig.
- Nye lufterør og papp rundt soilrør der dette har vært nødvendig.
- Montert takrenne for å lede vekk vann ved «bakdør» i nr.32/34
- Utbedret betongskader i garasje i nr.28.
- Utbedret skader og lekkasjer i forbindelse med utekran i nr.26.
- Sjekk av inngangsdører til alle leiligheter og justering der det var nødvendig. Noen dører må byttes.
- Justering av noen verandadører.
- Fuging på verandaer i toppetasjer.

For øvrig informasjon vedrørende sameiets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret.
Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring Gjensidige fors	86159341			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Foreligger ikke da boligen selges av arvinger som ikke besitter førstehånds informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Tilsendt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLAERING_SIGNED

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedikte Cecilie Dalene	Lennart Mæland

Gateadresse
Jordbærsletta 28

Poststed	Postnr
Kolbotn	1410

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Rune Mæland

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250046

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 309250046

E-Signing validated

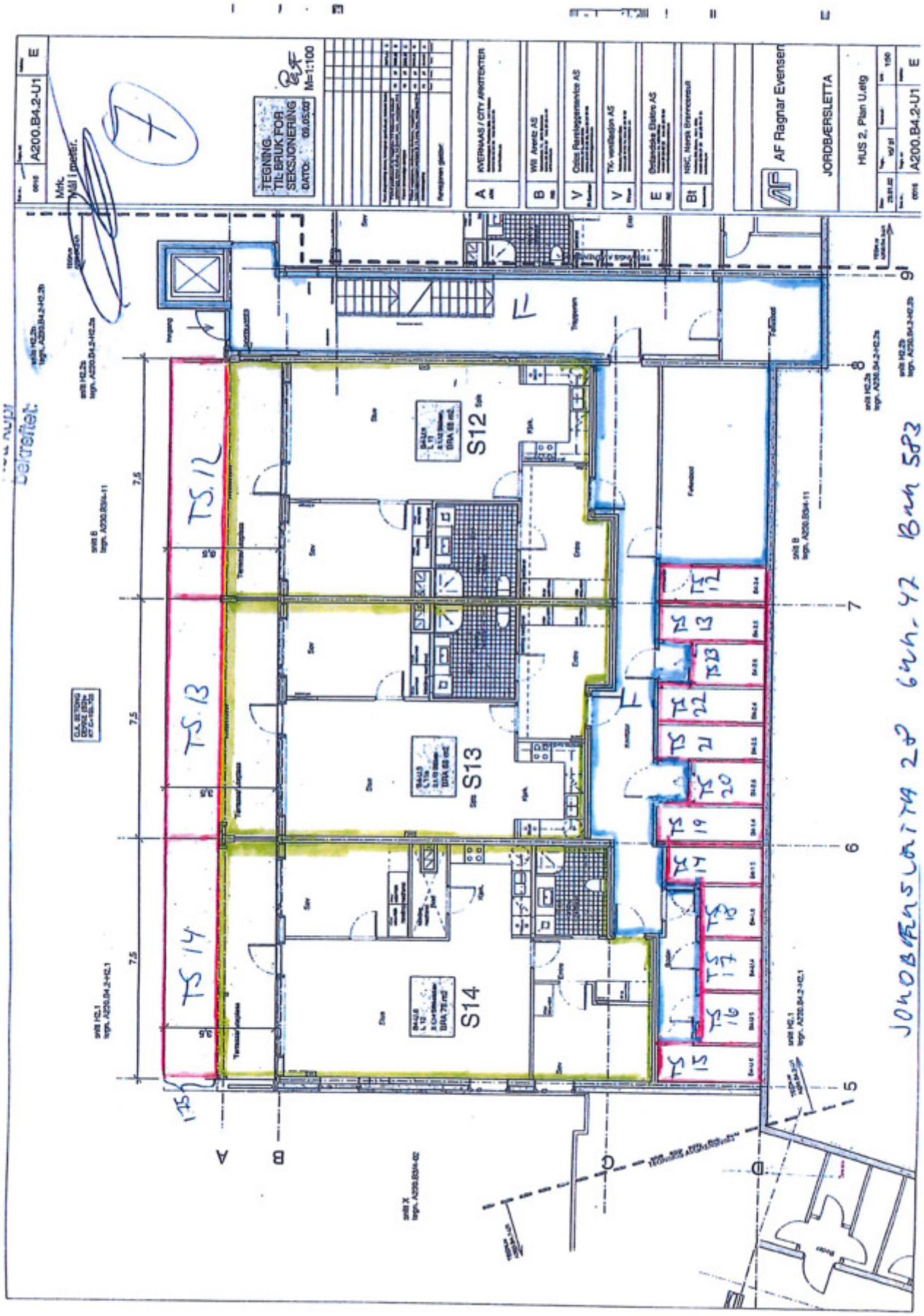
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedikte Cecilie Mæland Dalene	d0a81983bfa5d7dbb33e1171da04b21535289f35	19.03.2025 11:20:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

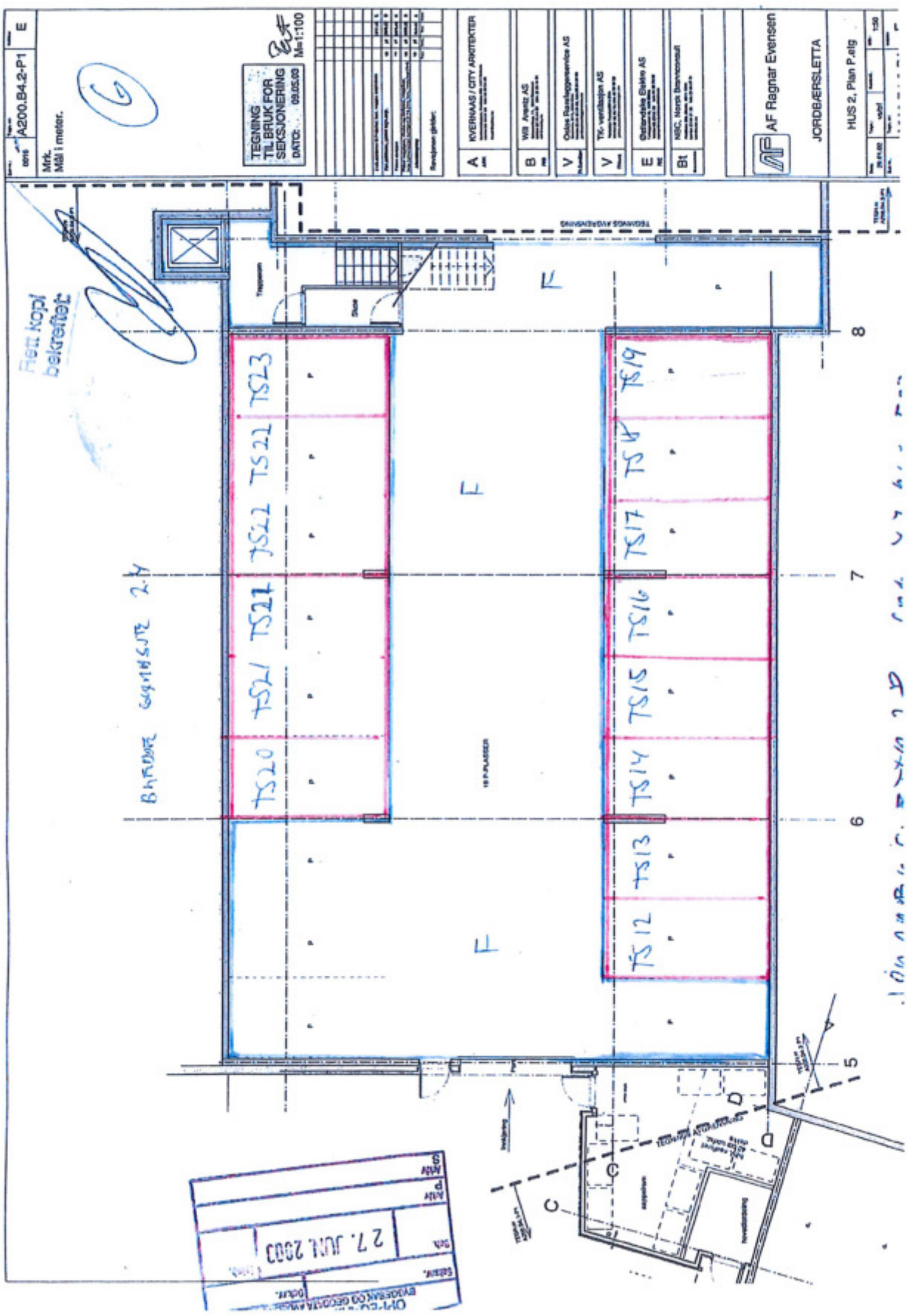
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lennart Mæland	3fa320e492ac6525509c205fd6043296a13d4b0f	19.03.2025 14:45:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250046

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

TINGLYST TILLEGGSAREAL

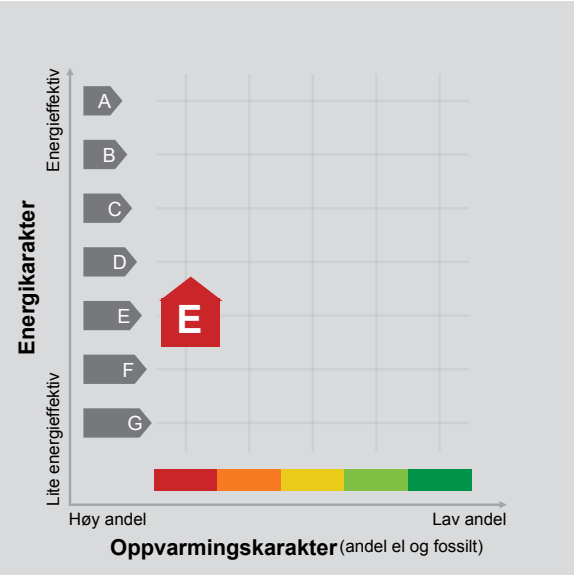

TEGNING TIL BRUK FOR SEKSJONERING
AF Ragnar Evensen
JORDBÆRSLETTA
HUS 2, Plan U.etg
A200.B4.2-U1
S12
S13
S14
TS 12
TS 13
TS 14
JORDBÆRSLETTA 2B GNR. 42 BNR 503


TEGNING TIL BRUK FOR SEKSJONERING
DATO: 09.05.03
Mrk.
Mål i meter.
A200.B4.2-P1
AF Ragnar Evensen
JORDBÆRSLETTA
HUS 2, Plan P.etg
Rett kopi bekreftet
TS19
TS18
TS17
TS16
TS15
TS14
TS13
TS12
TS23
TS22
TS21
TS20
27. JUNI 2003

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jordbærsletta 28
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	247
Bruksnummer	583
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16900850
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93433
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

KORT ORIENTERING OM VEDLIKEHOLDSPLAN

Kort orientering om vedlikeholdsplanen

For et par år siden innså daværende styreleder i behovet for en vedlikeholdsplan for sameiet. Styret engasjerte derfor Usbl Prosjekt til å utarbeide en slik plan basert på deres ganske nye verktøy **Bevar Vedlikehold**.

På sine nettsider skriver Usbl dette om Bevar Vedlikehold:

> ## Vedlikehold i borettslag og sameier
>
> Med Bevar Vedlikehold kan styret planlegge dagens og fremtidens vedlikeholdsbehov, som igjen vil sikre forutsigbarhet for beboerne når felleskostnadene skal betales.
>
> Bevar Vedlikehold er et nettbasert verktøy for planlegging av vedlikeholdsarbeidet i borettslag og sameier, og gir styret en fullstendig oversikt over oppgaver og plikter på alle digitale flater.

Vedlikeholdsplanen ble ferdigstilt i mai 2022. Planen viser behov for reparasjoner, regelmessige vedlikeholdsoppgaver (f.eks. spyling av rørnett, garasjevask m.m.) og større oppgaver (f.eks. rehabilitering av takterrasser, skifte av vinduer m.m.). Behovet for å starte med avsetninger til et vedlikeholdsfond ble tydelig og styret fremmet sak om dette på årsmøtet i mars 2023. Det ble da vedtatt å begynne med månedlige avsetninger til et vedlikeholdsfond ved å øke felleskostadene med gjennomsnittlig kr 500 pr eierseksjon.


Vedlikeholdsplan

Jordbærsletta boligsameie

Vedlikeholdsplanen er et dokument på 65 sider med følgende innhold:

Side	Avsnitt
2-7	Beskrivelse av oppdraget, bygningsmassen, HMS og prisdatabasen.
8-23	Detaljert beskrivelse av årlige vedlikeholdstiltak for årene 2022 – 2031. Hvert tiltak er priset v.h.a. enhetspriser fra en prisdatabase.
24-27	Sammendrag om kostnader og behov for avsetninger.
28-37	Undersøkelsesnivå, oppfølging, vedlikeholdsbegreper, lover og forskrifter, ansvarsgrenser og tilskuddsmuligheter m.m.
38-39	Avløp Beskrivelse av rørtyper, vedlikeholdstiltak, vannskader, kontroll

39-41 Drenering
Fuktsikring, fuktpåkjenninger, overvannshåndtering, takvann, vegetasjon, fuktsikring av yttervegger, m.m.

42-46 Dører og vinduer

47-48 Forenklet utvendig
Tak, takrenner, nedløp, yttervegger, vinduer, grunnmur m.m.

48 Vedlikehold av installasjoner
Sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, elektriske anlegg, røykvarslerrer og brannslokkingsutstyr

49-52 Innvendige overflater og materialer
Overflater av tre, gipsplater, mur- og betongflater, malingstyper, puss, teglsten, lettklinkerblokker, gipsplater m.m.

53 Tak, sluk og takrenner
Kompakte tak, inspeksjon, omtekking og tilleggsisolering, kalde tak m.m.

54-56 Vanntilførsel og utstyr
Generelt, vannrør, kontroll, stengeventiler, tappearmatur, utstyr m.m.

57-59 Ventilasjon i boliger
Naturlig oppdriftsventilasjon, mekanisk avtrekk, balansert ventilasjon. Vanlig feil og feilsøking.

60-61 El-sikkerhet i boliger
Ansvar, internkontroll, arbeider på elektriske anlegg m.m.

62 Faguttrykk VVS

63 HMS – Internkontrollforskriften

64-65 Universell utforming

Svært mye av innholdet i planen er generell informasjon om vedlikehold, materialer og systemer i bygninger

Under befaring med Usbl i f.m. utarbeidelse av planen ble det avdekket en del vedlikeholdsoppgaver som det hastet med å få gjennomført. Dette var bl.a. reparasjon av takbelegg ved taksluk, justere dører, fuging mellom balkonger og yttervegg, betongreparasjoner i garasjeanlegget m.m. Disse oppgaver, med unntak av varmekabler i «Spansketrappa» er allerede gjennomført.
Andre oppgaver har mer karakter av drift og inngår i våre driftskostnader, f.eks. kostnader til vaktmestertjenester, heiskontroller, vedlikeholdsspyling m.m.
Av store vedlikeholdsoppgaver i planen fremover er:

- Rehabilitering av takterrasser (2023)

- Utskifting av takbelegg (2024)
- Utskifting av vinduer og ytterdører. (2030) Tiltaket kan være berettiget til støtte fra Enova.
- Etterisolering, bytte av kledning. Tiltaket kan være berettiget til støtte fra Enova.

Vedlikeholdsplanen er et arbeidsdokument for styret. En publisering av planen kan medføre misforståelser og unødvendige diskusjoner fordi:

- Planen bygger ikke på grundige undersøkelser. Om undersøkelses nivå står det i planen:
  Vurderingen omfatter bygningsmessige og tekniske anlegg tilknyttet bygningene. Usbl har basert sin vurdering på NS 3424, registreringsnivå 1, egne observasjoner gjort på befaring og opplysninger gitt av driftsansvarlige for bygningen.
- Planen angir hvilket år ulike tiltak bør gjennomføres. Dette er basert på gjennomsnittlige levetider fra Usbl sin database i Bevar Vedlikehold. Det er f.eks. ikke tatt hensyn til at mange av våre vinduer står i svalganger og under balkonger og er dermed delvis beskyttet mot sol og nedbør. For oss kan det kanskje være hensiktsmessig å utføre noen slike oppgaver om løpende vedlikehold
- Prisene i vedlikeholdsplanen er enhetspriser fra 2022 og omfatter ikke rigg, drift, prosjektledelse og byggeledelse.
- Prisene kan være helt feil. Et eksempel på dette er tiltaket «Utskifting av membraner og tilfarere». Da lånebehovet ble presentert ekstraordinært årsmøte 20.11.2024, var lånesummen flere ganger høyere en hva tiltaket var priset til i planen.
- Mange mindre vedlikeholdstiltak i planen inngår som nevnt, i våre driftskostnader.
- Styret ser på muligheter for å inngå en rammeavtale om vedlikehold. Mindre vedlikeholdsoppgaver, selv om de ikke er rutinemessige, faller utenfor byggherreforskriften. Kravene i forskriften er svært omfattende, og vi sparer dermed kostnader til konsulentbistand.

Til slutt vil jeg minne om at godt og systematisk vedlikehold bidrar til:

- **Å opprettholde verdien av våre boliger**
- **At vi unngår driftsforstyrrelser og skader**
- **Et trivelig bomiljø**
- **Økonomisk forutsigbarhet**

3.mars 2025

Ronald Thauland
Styreleder

NABOLAGSPROFIL

Jordbærsletta 28

Nabolaget Kantoråsen - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 425 elever, 25 klasser	16 min 1.1 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.) 345 elever, 18 klasser	19 min 1.4 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 4 elever, 1 klasse	19 min 1.4 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 14 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingierkollveien Linje 83, 83N, 585	7 min 0.5 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	14 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.7 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 42 barn	2 min 0.1 km	
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1 km	
Ingierkollen barnehage Ingieråsen ... 31 barn	18 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	7 min
Kiwi Skolebakken	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	9 min
Boots apotek Kolbotn	12 min
Kolbotn Vinmonopol	9 min

SPORT

Fantesletta (Kantor) balløkke	6 min
Vestre Ingieråsen balløkke	10 min
Puls Kantor	6 min
SATS Kolbotn	14 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

JordbÆrsletta Boligsameie	V³r ref.:	2017/14	Fødselsdato eier: 26.08.1956
JordbÆrsletta 28	Type:	Boligsameie	
1410 KOLBOTN	Eiere:	Rune MÆland	
Organisasjonsnr: 986 213 309	Seksjonsnr:	14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 969

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 955
	Avsetning vedlikehold	502
Tilleggsytelser:	Kabel TV/Internett	512

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2025 Tot. utg. i kr.: 4 076

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 044
	Avsetning vedlikehold	520
Tilleggsytelser:	Kabel TV/Internett	512

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SÆrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ronald Eivind Thauland
Adresse:	JordbÆrsletta 34
Postnr/-sted:	1410 KOLBOTN
Telefon:	Mob.: 90157396
E-post:	jordbaerslettabs@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 456
Annen formue:	35 473	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2003
G³rds/bruksnr:	247/583 - seksjon:14
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	86159341

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

JordbÞrsletta Boligsameie	V³r ref.:	2017/14	Fødselsdato eier:	26.08.1956
JordbÞrsletta 28	Type:	Boligsameie		
1410 KOLBOTN	Eiere:	Rune MÞland		
Organisasjonsnr: 986 213 309				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Garasje ()		
Systemløs:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

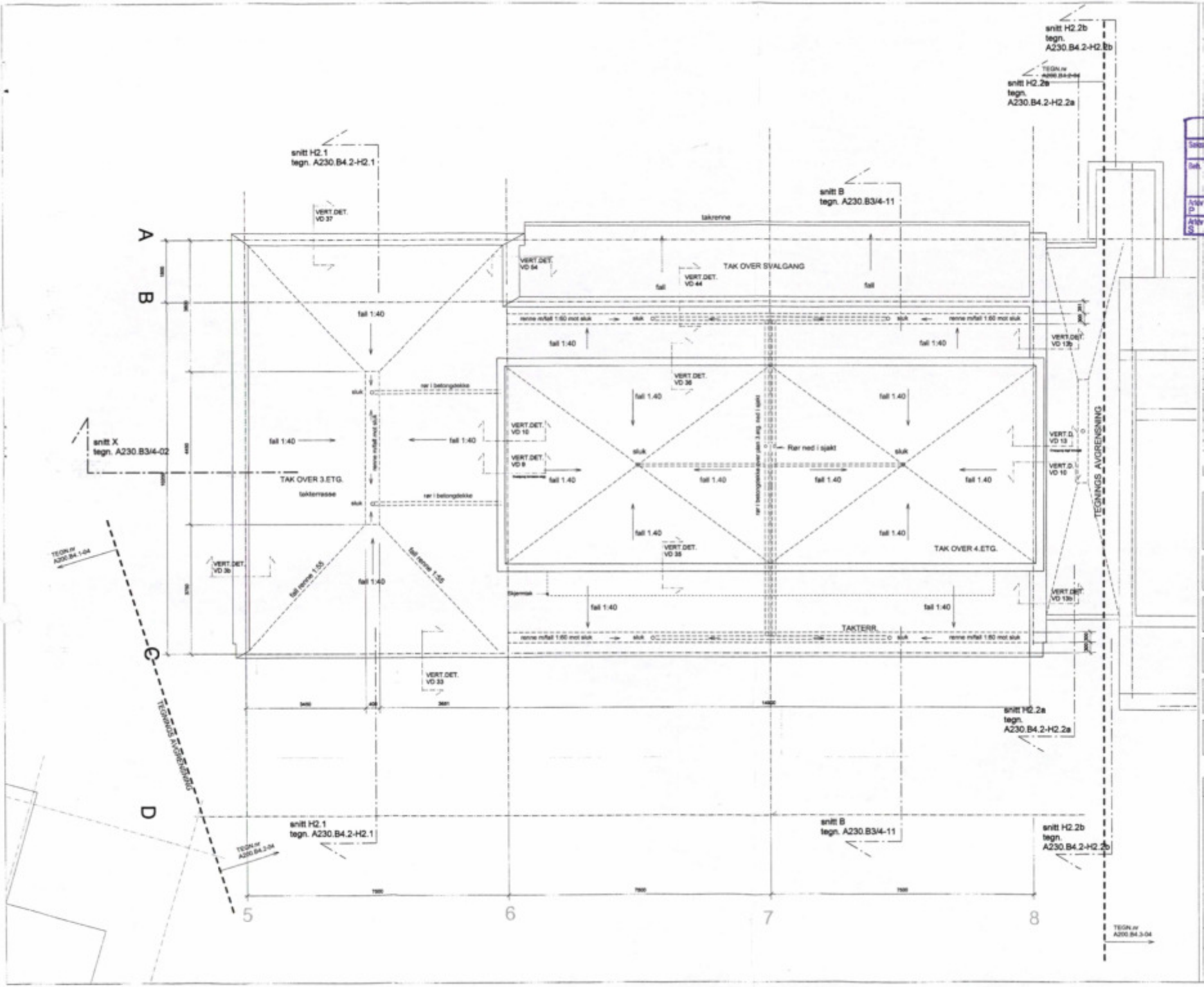
Fasiliteter:

Garasje/Parkering: Ja

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

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.

BYGGTEGNINGER



Sak nr.:	Tegn. nr:	Index:
0016	A200.B4.2-T	D

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Belb. | 19. DES. 2003 | Enhet
Arkiv D
Arkiv S

SOM BYGGET	KJL	pf	31/10-03	D
Plater, desk/benkan - gesimser	vs	pf	10/10-02	C
Endr. tak- takoppbygg.	vs	pf	30/09-02	B
Arbeidstegning	pf	kk	22/04-02	A
Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Godk.	Dato

A ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B RIB	Will Arentz AS
V R.Sanitær	Oslos Rørleggerservice AS
V Rvent	TK- ventilasjon AS
E RIE	Østlandske Elektro AS
Bt Brannkonsulent	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

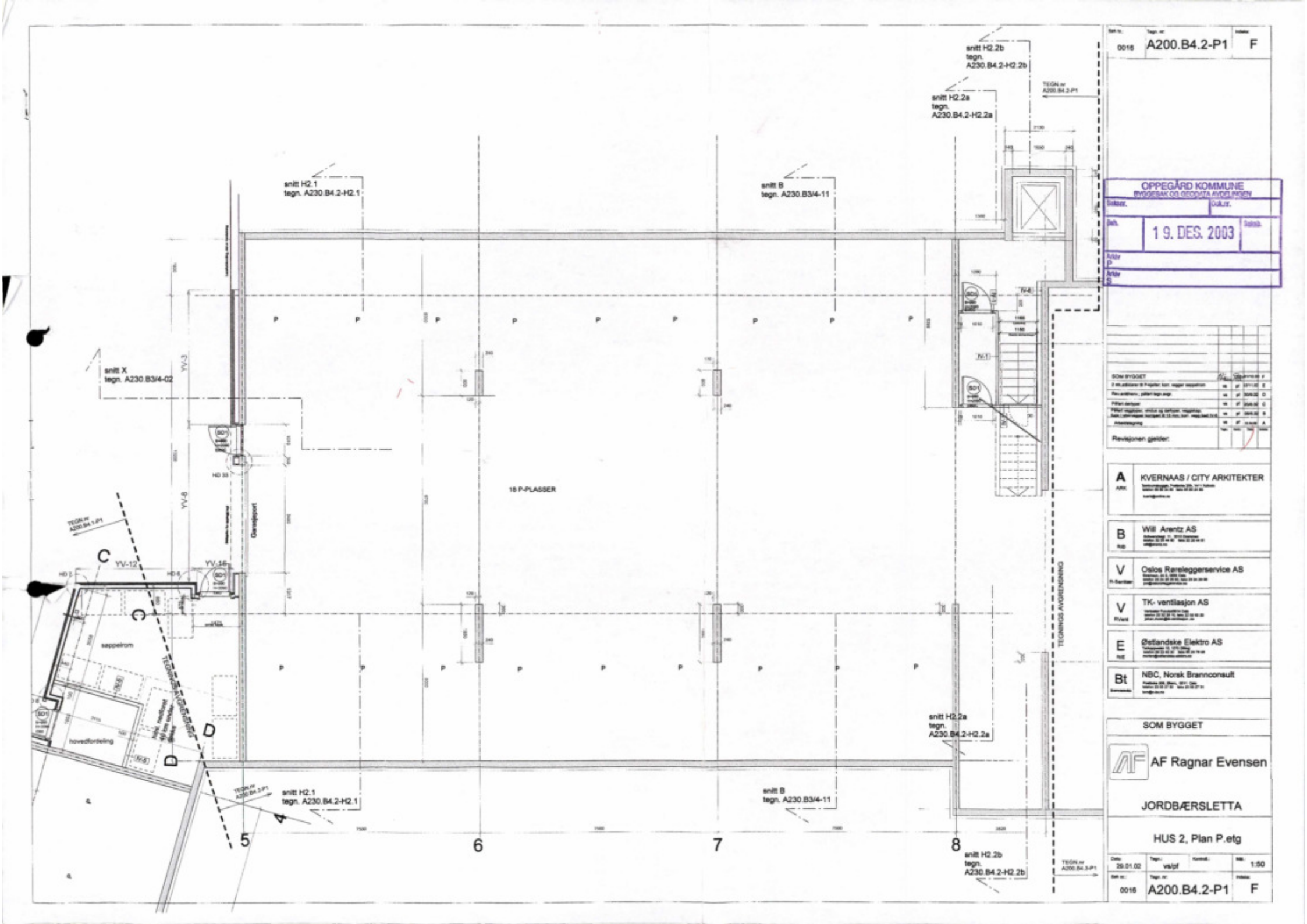
AF Ragnar Evensen

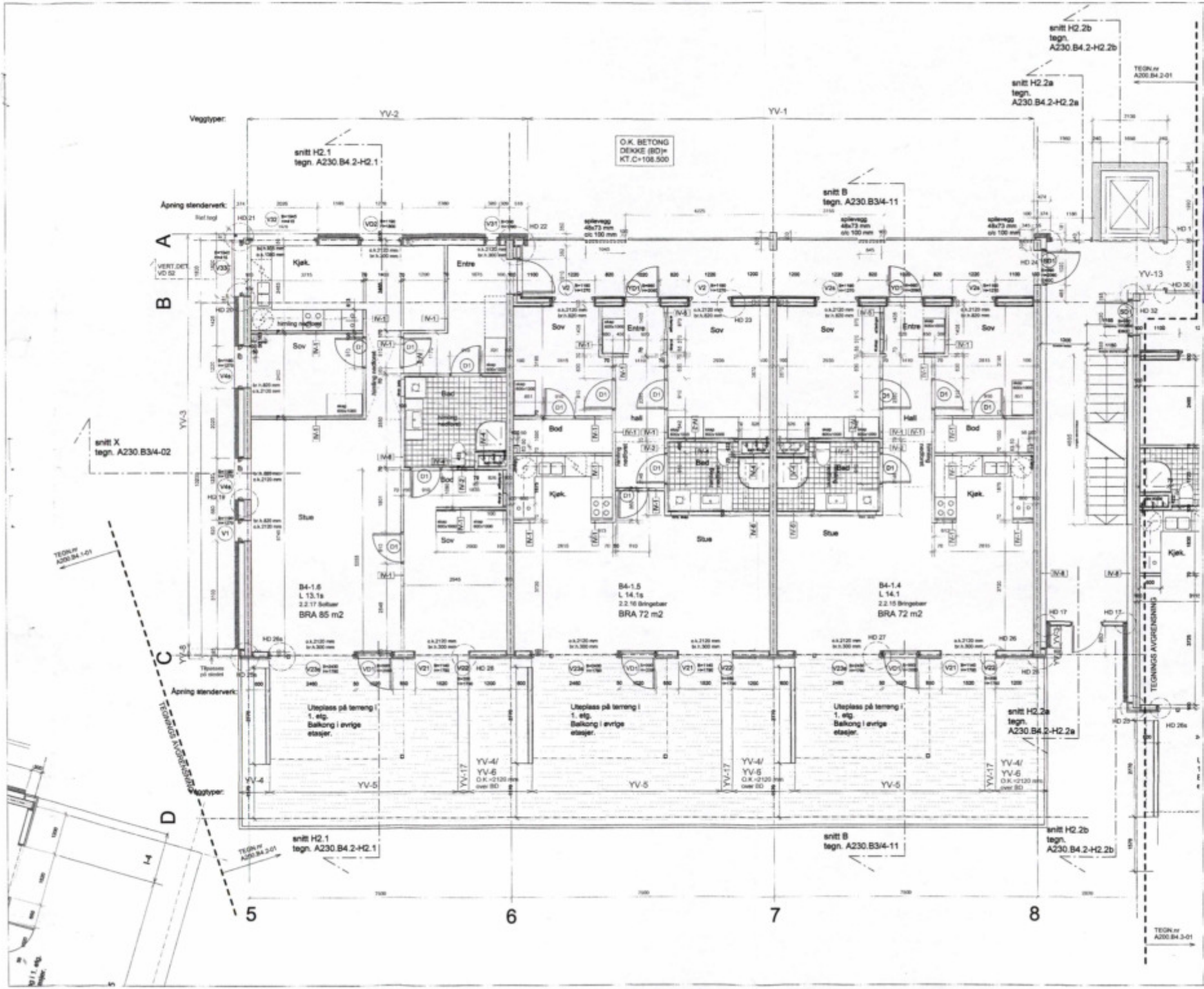
JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Takplan

Dato:	Tegn.:	Kontrollt.:	Målf.:
29.01.02	rs/ pf	kk	1:50

Sak nr.:	Tegn. nr:	Index:
0016	A200.B4.2-T	D


snitt H2.2b
tegn.
A230.B4.2-H2.2b
snitt H2.2a
tegn.
A230.B4.2-H2.2a
TEGN.nr
A200.B4.2-P1
snitt H2.1
tegn. A230.B4.2-H2.1
snitt B
tegn. A230.B3/4-11
snitt X
tegn. A230.B3/4-02
18 P-PLASSER
Garasjeport
TEGNINGS AVGRENSNING
TEGN.nr
A200.B4.1-P1
TEGN.nr
A200.B4.3-P1
seppelrom
hovedfordeling
5
6
7
8
0016
A200.B4.2-P1
F
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
19. DES. 2003
Revisjonen gjelder:
SOM BYGGET
A KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B Will Arentz AS
V Oslos Rørleggerservice AS
V TK- ventilasjon AS
E Østlandske Elektro AS
Bt NBC, Norsk Brannconsult
SOM BYGGET
AF Ragnar Evensen
JORDBÆRSLETTA
HUS 2, Plan P.etg
29.01.02
vs/pf
1:50
0016
A200.B4.2-P1
F



Bet.nr.	Tegn. nr	Indeks
0016	A200.B4.2-01	G

Merknad:

br.h.=høyde fra betongdekke - u.k.isolsett på brystning

o.k. =høyde fra betongdekke - u.k.isolsett over vindu

Veggtyper se skjema nr.:
A230.B3/4.21
A230.B3/4.22

Ref.tegl. = utgangspunkt for utsetting av horisontalmål - tegl

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPDATA AVDELINGEN
Rekkefr. | Dok.nr.
Beh. | 19. DES. 2003 | Frist.
Kr/dv
Kr/dv

SOM BYGGET			29.01.02	G
Korrigert balkongrekkverkhøyder	vs	pf	04.01.02	F
Tynnvegg dørhegg til skap BA-1.4, betegnet gjent.skap	vs	pf	13.11.01	E
Mindre spilevegg, kun hjørnevindu, VS2 og VS3	vs	pf	30.08.01	D
Påført innvendige dørtyper	vs	pf	20.06.01	C
Påført vegtyper, endret og påført yv, vegghøyd, lyd-u.yttervegger korrigert, B.15 mm, bad-, vegg, bad YV-6	vs	pf	09.05.01	B
Arkivkopigrunnlag	vs	pf	30.04.01	A
Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Godk.	Indeks

A ARK. KVERNAAS / CITY ARKITEKTER

B RIB Will Arentz AS

V R-Sanitær Oslos Rørleggerservice AS

V RVent TK- ventilasjon AS

E RIE Østlandske Elektro AS

Bt Brannkonsulent NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

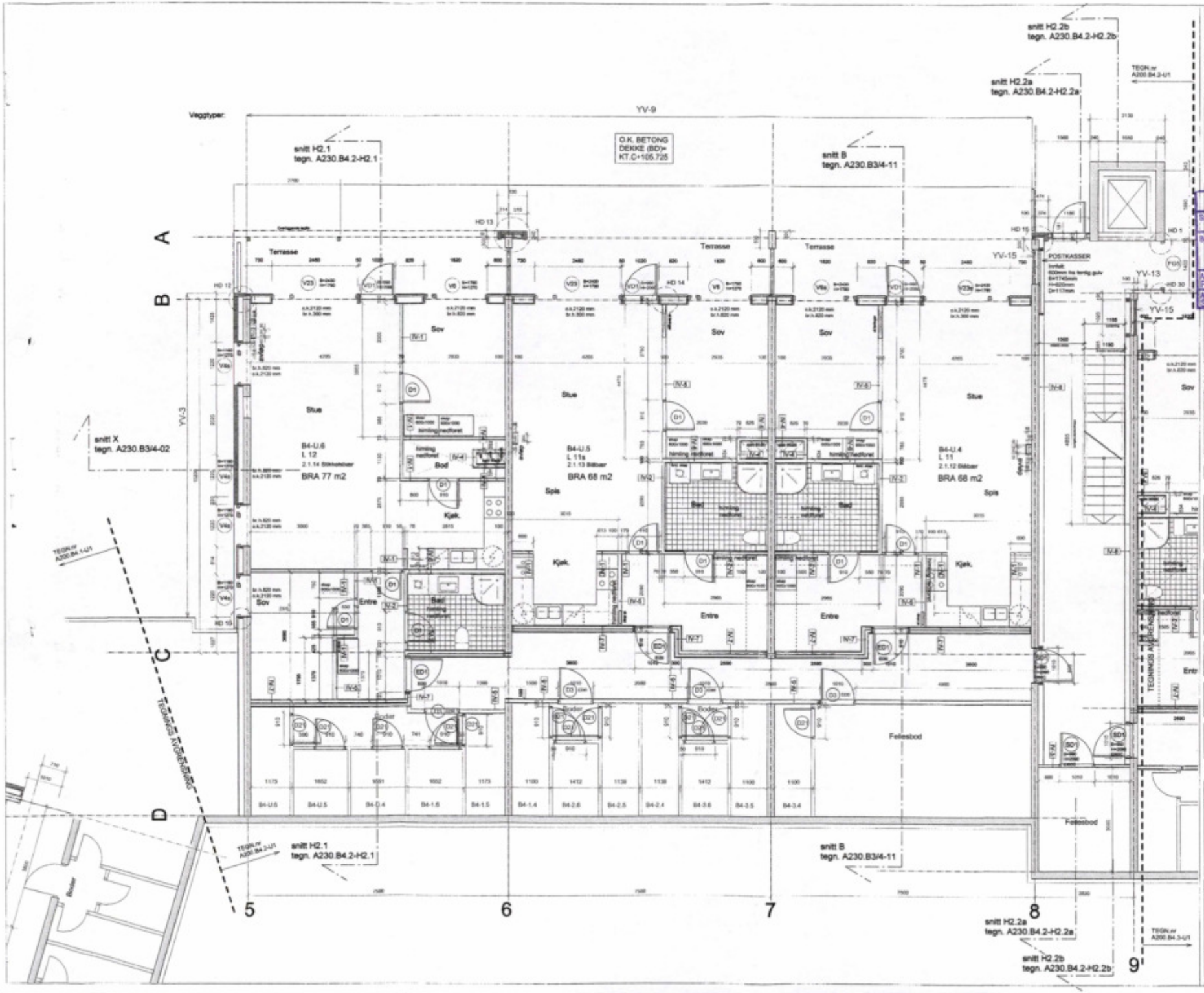
AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Plan 1.etg

Dato:	Tegn.:	Kontrol.:	Målestokk:
29.01.02	vs	pf	1:50

Bet.nr.:	Tegn. nr	Indeks
0016	A200.B4.2-01	G



0016	A200.B4.2-U1	F

Merknad:

br.h. =høyde fra betongdekke - o.k.losholt på brystning

o.k. =høyde fra betongdekke - u.k.losholt over vindu

Vegghøyder se skjema nr.:
A230.B3/4.21
A230.B3/4.22

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPDATA AVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Bygn. 19. DES. 2003 Prefabb.
Arkiv
SP
Arkiv
SOS

SOM BYGGET

Revisjonen gjelder:

A ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B RIB	Will Arentz AS
V R-Sanitær	Oslos Rørleggerservice AS
V R-Vent	TK- ventilasjon AS
E RIE	Østlandske Elektro AS
Bt Brannkonsulent	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

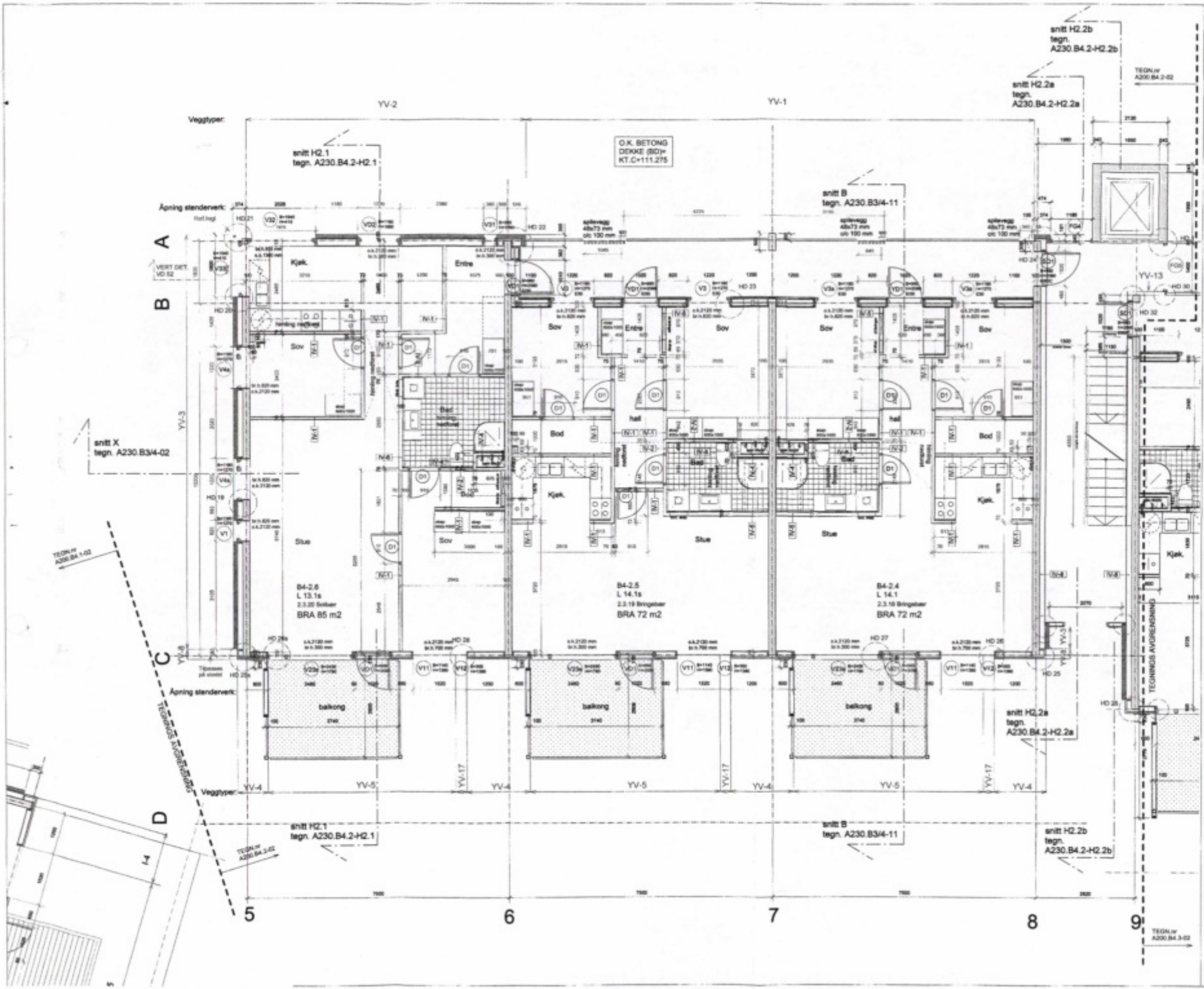
AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Plan U.etg

Dato:	Tegn.:	Kontroll.:	M/E:
29.01.02	vs/ pf		1:50

Sak nr.:	Tegn. nr:	Revisjon:
0016	A200.B4.2-U1	F



Sak nr.: 0016 | Tegn. nr.: A200.B4.2-02 | Index: G

Merknad:

br.h. =høyde fra betongdekke - o.k.loshott på trysetning

o.k. =høyde fra betongdekke - u.k.loshott over vindu

Veggtyper se skjema nr.:
A230.B3/4.21
A230.B3/4.22

Ref.tegl. = utgangspunkt for utsetting av horisontalmål - tegl

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Gnr./bnr.
Bah. | 19. DES. 2003 | Saksnr.
Arkiv
Arkiv

SOM BYGGET				
Korrigert betongvarmtekkeinnlegger	vs	pf	24.01.03	F
Hjørnet dørhaugg til skjø B4.1.4 korrigert gard.drag	vs	pf	07.11.02	E
Kildrett sjelevegg, kort hjørnevindu V32 og V33	vs	pf	30.09.02	D
Plassert innvendige dørhjørn	vs	pf	20.09.02	C
Plassert vegglinjer - vindus- og dørhjørn, vegglinjer type Lyttevegger korrigert iht.15 mm. kort., vegg.bæt.30-40	vs	pf	09.09.02	B
Arkitektbygning	vs	pf	29.01.02	A
	Tegn.	Kontr.	Dato	Index

Revisjonen gjelder:

A ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B RIB	Will Arentz AS
V R-Sanitær	Oslos Rørleggerservice AS
V RVent	TK- ventilasjon AS
E RIE	Østlandske Elektro AS
Bt Brannkonsulent	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

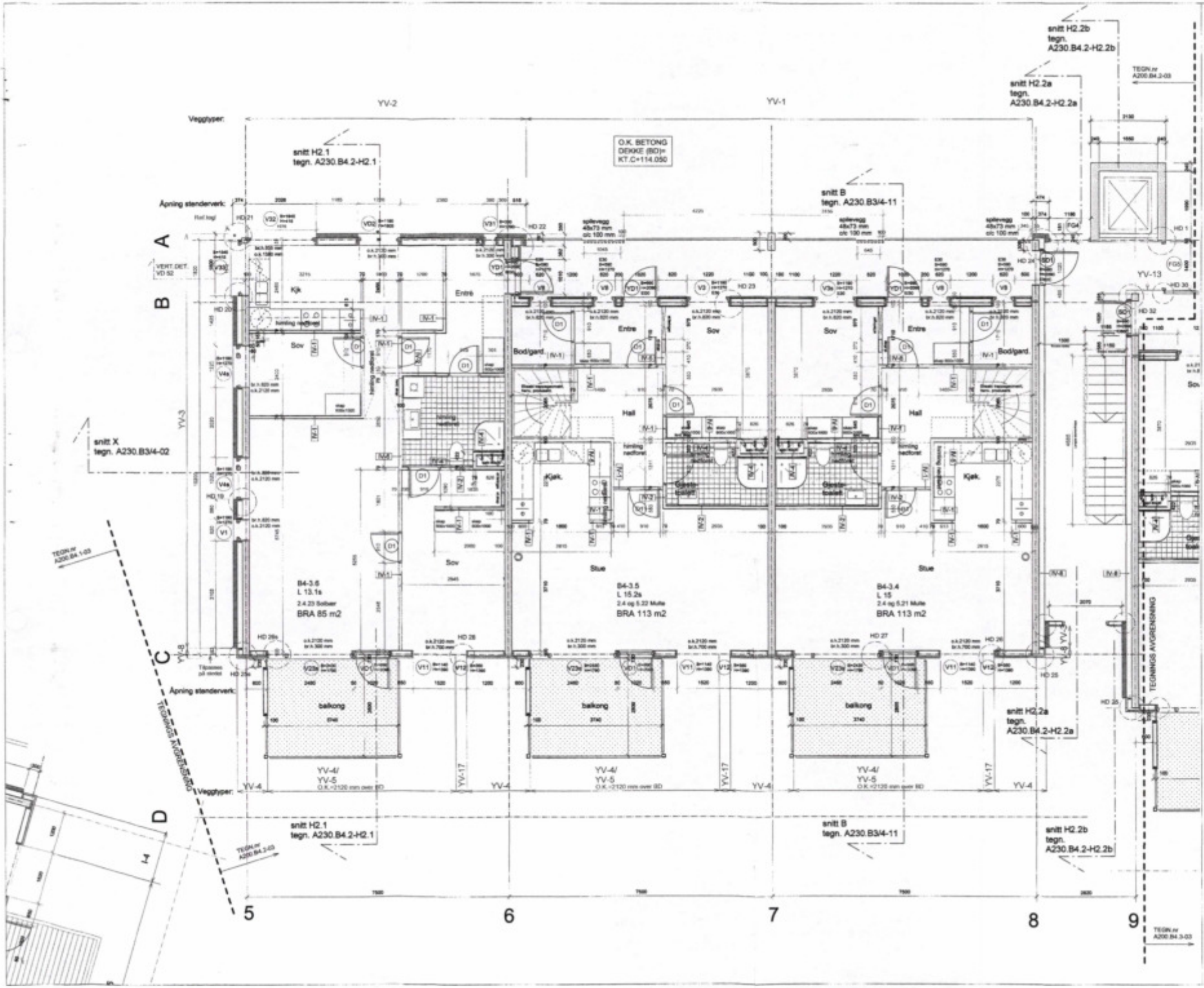
AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Plan 2.etg

Dato:	Tegn.:	Kontrollert:	Målestokk:
29.01.02	vs	pf	1:50

Sak nr.: 0016 | Tegn. nr.: A200.B4.2-02 | Index: G



Sak nr.:	Tegn. nr:	Index:
0016	A200.B4.2-03	G

Merknad:

br.h.=høyde fra betongdekke - o.k.loshott på brystning

o.k. =høyde fra betongdekke - u.k.loshott over vindu

Vegglyper se skjema nr.:
A230.B3/4.21
A230.B3/4.22

Ref.legl. = utgangspunkt for utsetting av horisontalmål - legl

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN

Saksnr.	Dok.nr.
Beh.	19. DES. 2003
Arkiv P	
Arkiv S	

SOM BYGGET				
Korrigert bæringsforholdsregler	va	pf	04.01.04	F
Leilighet BH 3.5 fjernet. Blakke til oppvindslig bæring. Korrigert pant.skap	va	pf	03.11.03	E
Mål på spilevegg, kort hjørnevindu VS2 og VS3	va	pf	30.05.03	D
Plassert innvendige dørtyper	va	pf	20.05.03	C
Plassert vegglyper: vindus og dørtyper, vegghøyde, type "Lofthvegen kompakt B.15.0x3, BAT, vegg best 13+6	va	pf	09.05.03	B
Arbeidstegning	va	pf	22.04.03	A
	Tegn.	Kontr.	Godkj.	Index

Revisjonen gjelder:

A ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B RIB	Will Arentz AS
V R-Sentral	Oslos Rørleggerservice AS
V RVent	TK- ventilasjon AS
E RIE	Østlandske Elektro AS
Bt Brannkonsulent	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

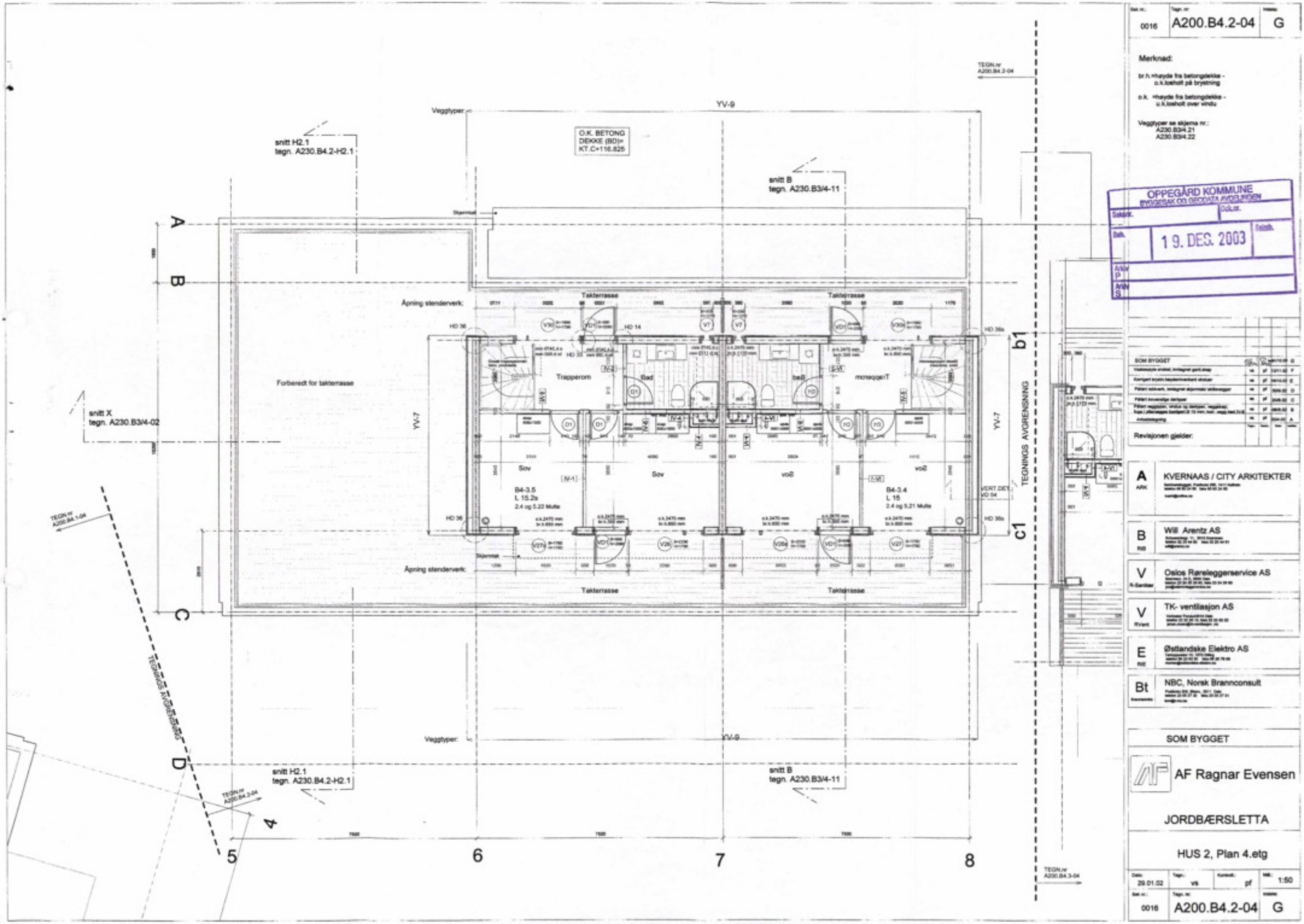
AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Plan 3.etg

Dato:	Tegn.:	Kontrollert.:	M/B:
29.01.02	vs	pf	1:50

Sak nr.:	Tegn. nr:	Index:
0016	A200.B4.2-03	G



Sak nr.:	Tegn. nr:	Index:
0016	A200.B4.2-04	G

Merknad:

br.h. =høyde fra betongdekke - o.k.losholt på brystning

o.k. =høyde fra betongdekke - u.k.losholt over vindu

Veggtyper se skjema nr.:
A230.B3/4.21
A230.B3/4.22

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Bah. | 19. DES. 2003 | Fakturh.
Arkiv P
Arkiv S

SOM BYGGET			
Vindusskyte endret, innbygget gard.skap	vs	pf	13.11.03 F
Korrigert svyinn høydeforskjell vinduer	vs	pf	04.11.03 E
Fått nabovarsl, innbygget skjermskr.vindusvegger	vs	pf	30.10.03 D
Fått innvendige dørtype	vs	pf	23.09.03 C
Fått veggskjer, vindus- og dørtype, veggtykkr, fuge i plate/veggen, bardtype(B 15 mm), bad - vegg bad (U-V)	vs	pf	08.09.03 B
Arbeidstegning	vs	pf	29.08.03 A
	Kon.	Kon.	Kon. Index

Revisjonen gjelder:

A	ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B	RIB	Will Arentz AS
V	R-Sanitær	Oslos Rørleggerservice AS
V	R-Vvkpnt	TK- ventilasjon AS
E	RIE	Østlandske Elektro AS
Bt	Brannkonsult	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

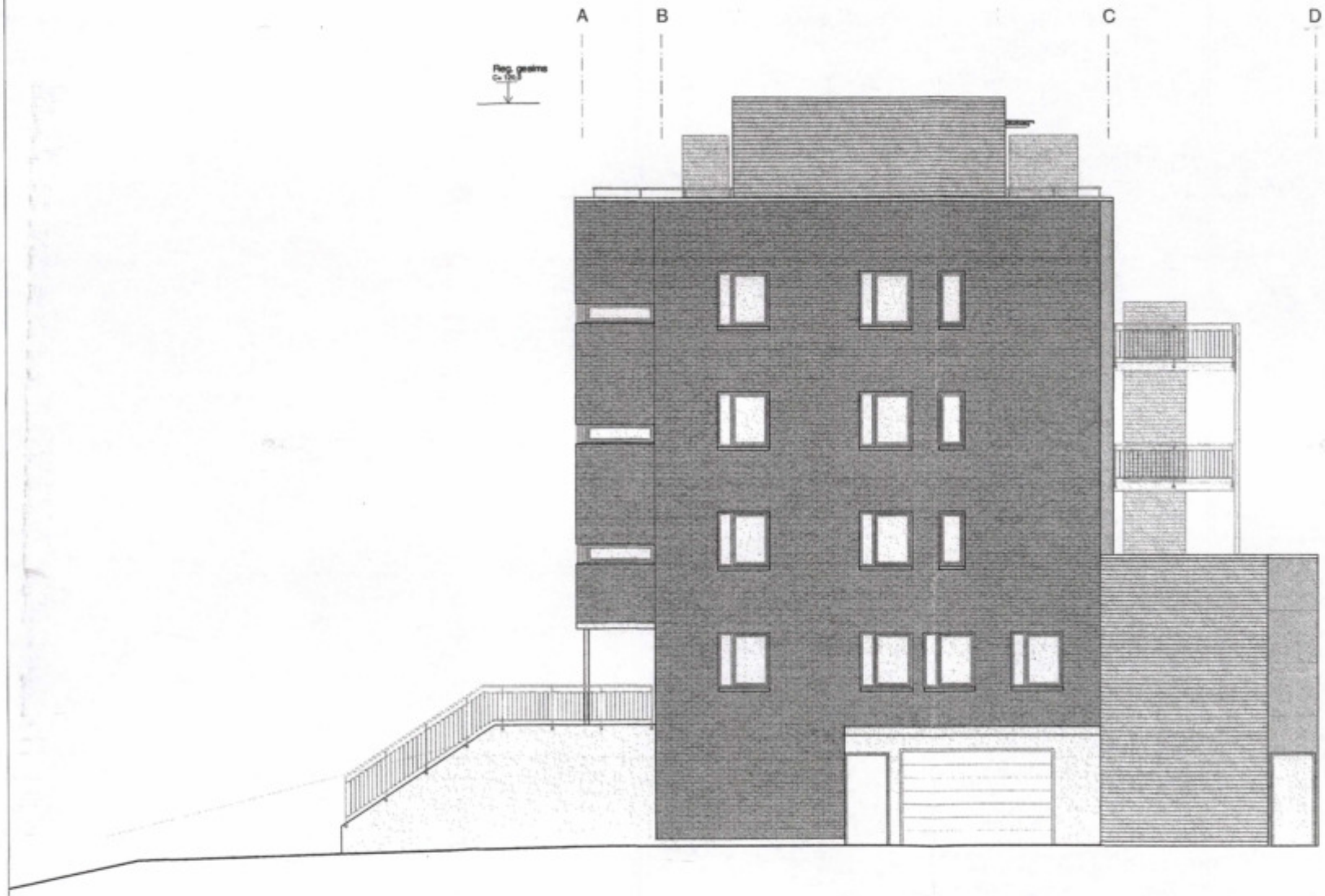
AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Plan 4.etg

Dato:	Tegn.:	Kontrollt.:	Målf.:
29.01.02	vs	pf	1:50

Sak nr.:	Tegn. nr:	Index:
0016	A200.B4.2-04	G



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG ERSTATA AVDELINGEN
Saksnr. | Gnr./nr.
Dato. 19. DES. 2003 | Saksh.
Arkiv P
Arkiv B

Dok.nr.	Tegn.nr.	Index
0016	A230.B4.2-N	B

SOM BYGGET			21.11.03	B
Kon.hjemmelhv.				A
Revisjonen gjelder:				

A ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B RIB	Will Arentz AS
V R-Sanitær	Oslos Rørleggerservice AS
V RVent	TK- ventilasjon AS
E RIE	Østlandske Elektro AS
Bt Brannteknikk	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

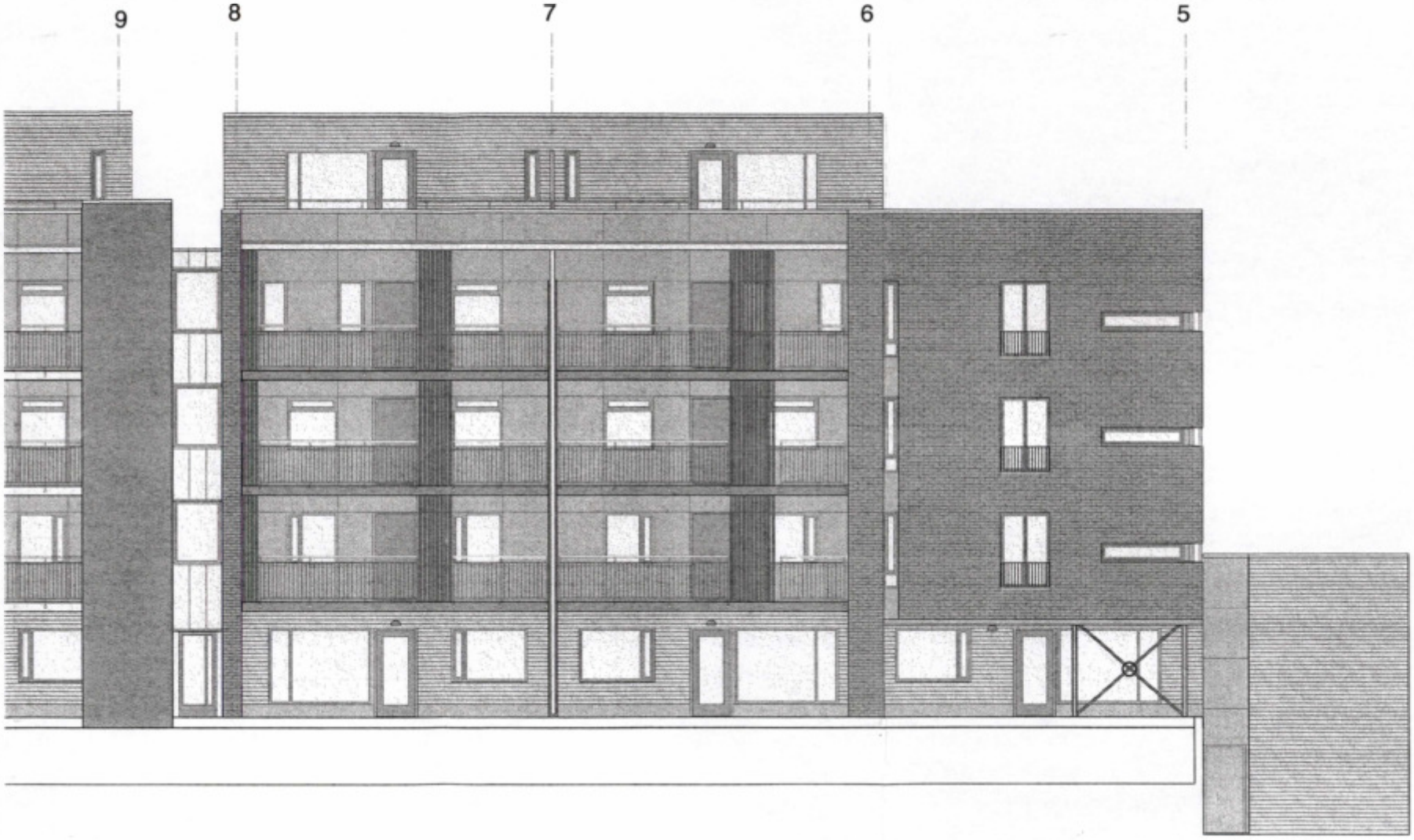
AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Fasade mot nord

Dato	Tegn.	Kontroll.	Mål
05.06.02	VS	PF	1:100

Dok.nr.	Tegn.nr.	Index
0016	A230.B4.2-N	B



Sak nr.	Tegn. nr.	Endring
0016	A230.B4.2-Ø	C

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GRODATA AVDELINGEN
Gatenr. | Gnr./Lnr.
Beh. | 19. DES. 2003 | Bolnr.
Arkiv P
Arkiv S

SOM BYGGET	VS	PF	C
Fillført lysarmatur, kon vindu B4-3.5	VS	PF	B
Kon hjørnevindu	VS	PF	A
Revisjonen gjelder:	Kon.	Kon.	Kon.

A ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B RIB	Will Arentz AS
V R-Sanitær	Oslos Rørleggerservice AS
V RVent	TK- ventilasjon AS
E RIE	Østlandske Elektro AS
Bt	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Fasade mot øst

Dato	Tegn.	Kontroll.	Målestokk
05.06.02	VS	PF	1:100

Sak nr.	Tegn. nr.	Endring
0016	A230.B4.2-Ø	C



Bolk nr.:	Tegn. nr:	Indeks:
0016	A230.B4.2-V	C

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Gnr. Bnr. Dok.nr.
Dato: 19. DES. 2003 Dato:
Tiltak:
Ansv.:

SOM BYGGET	VS	PF	C
Påført lysarmatur	VS	PF	B
Kort fasadeplater	VS	PF	A
Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Godkj.

A ARK	KVERNAAS / CITY ARKITEKTER
B RIB	Will Arentz AS
V Ri.Samlast	Oslos Rørleggerservice AS
V RiVent	TK- ventilasjon AS
E RIE	Østlandske Elektro AS
Bt Brannkons.	NBC, Norsk Brannconsult

SOM BYGGET

AF Ragnar Evensen

JORDBÆRSLETTA

HUS 2, Fasade mot vest

Dato:	Tegn.:	Kontr.:	M/E:
05.06.02	VS	PF	1:100

Bolk nr.:	Tegn. nr:	Indeks:
0016	A230.B4.2-V	C

KOMMUNALE AVG.

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

MÆLAND RUNE V/DBO
V/ LENNART MÆLAND
NEDRE PRESTAVEGEN 28
5108 HORDVIK

Fakturanr.	100499556
Kundenr.	631402
Fakturadato	20.02.2025
Forfallsdato	**20.03.2025**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00631402100000194**
Fakturabeløp NOK	**2577,25**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnr.	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	
Termin	01 01.01.25-31.03.25

Eiendom 247/583/0/14/850 - Jordbærsletta 28
Eier MÆLAND RUNE V/DBO

Kommunale avgifter termin 1/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	010125-310325	589,20	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	010125-310325	937,80	25%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3056,00	1/1	010125-310325	534,80	25%

Netto	**2061,80**
MVA	**515,45**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**2577,25**

Grunnlag MVA høy sats: 2061,80, MVA: 515,45

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

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00631402 AvtaleGiroreferanse 00631402100000194

FERDIGATTEST

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 47/583
Saksnr: 00/3278-137

AF Skandinavia
Postboks 24 Grefsen

N-0409

Saksbeh.: RA
Dato: 11.01.2007

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*BOLIGER MED TILHØRENDE GARASJEANLEGG - FELT B3 OG B4*
Byggested:	*Jordbærsletta 26, 28, 30, 32, 34*
Tiltakshaver:	AF Skandinavia
Ansvarlig søker:	AF Skandinavia
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	AF Skandinavia , *Kone AS, TK-ventilasjon AS, Urbania AS*
Rammetillatelse:	*29.06.2001*
Igangsettingstillatelse	*29.06.2001, 24.04.02, 20.08.02*
Midl. brukstillatelse:	*28.08.02 og 11.06.03*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 12.06.03, 22.12.06 og 08.01.07.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

Ruth Aulie
avdelingsingeniør

Kopi til:
Virksomhet vann og avløp
Nordre Follo brann- og feiervesen
Geodata

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn | Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnveien 30 | Telefon: 66 81 90 90 | Telefaks: 66 81 93 12 | Bankgiro: 1614.48.20170 | E-post: postmottak@oppegard.kommune.no | Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no

GEBYR

Utskriftsdato: 14.03.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	583	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Jordbærsletta 28, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Renovasjon	2 513,68 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**9 994,68 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	-30 %	2 674,00 kr	668,50 kr
				Sum	**10 309,00 kr**	**2 577,25 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GRUNNKART

Nordre Follo kommune

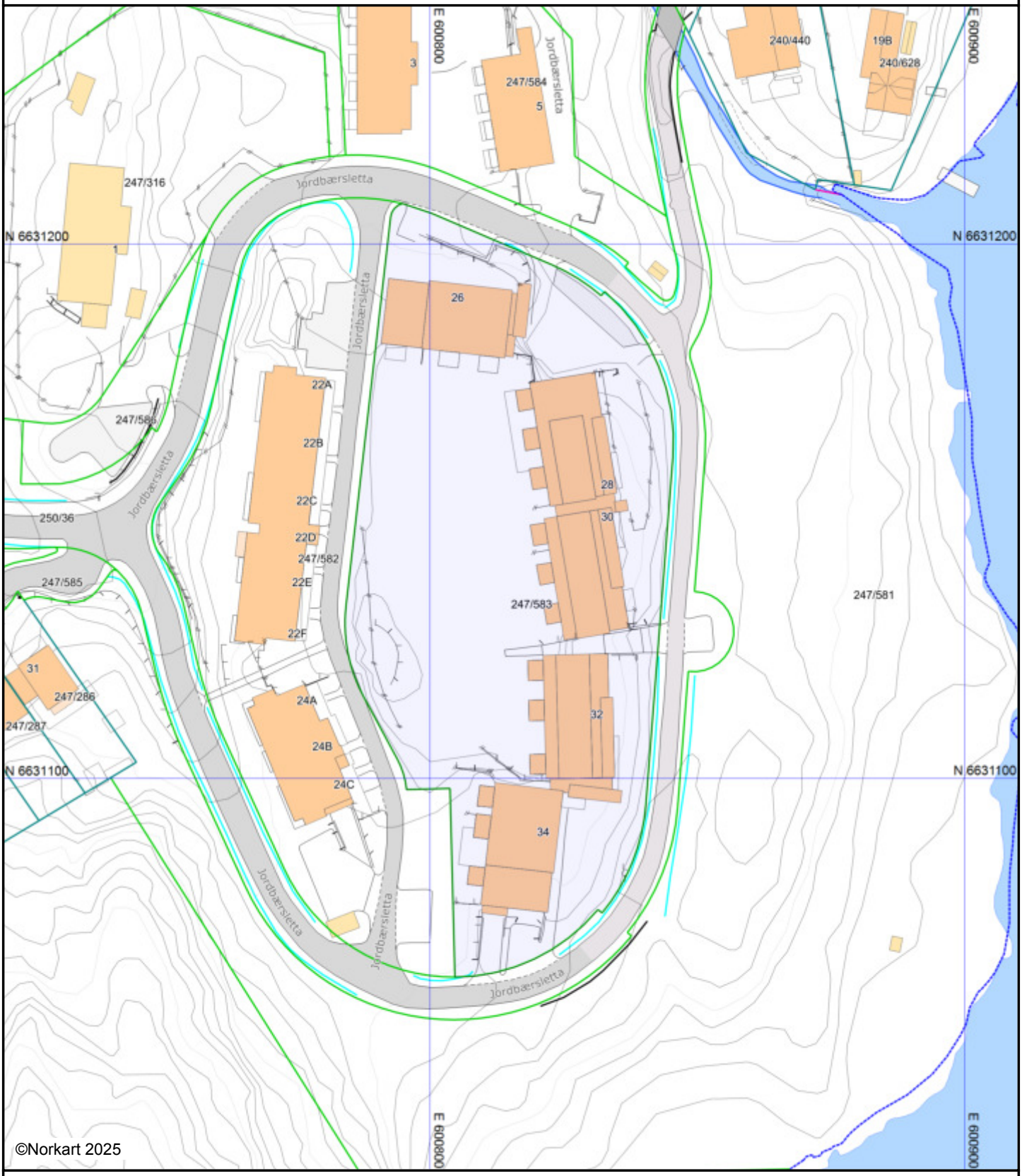
Grunnkart

Eiendom: 247/583/0/14
Adresse: Jordbærsletta 28
Dato: 14.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

KOMM.PLANKART

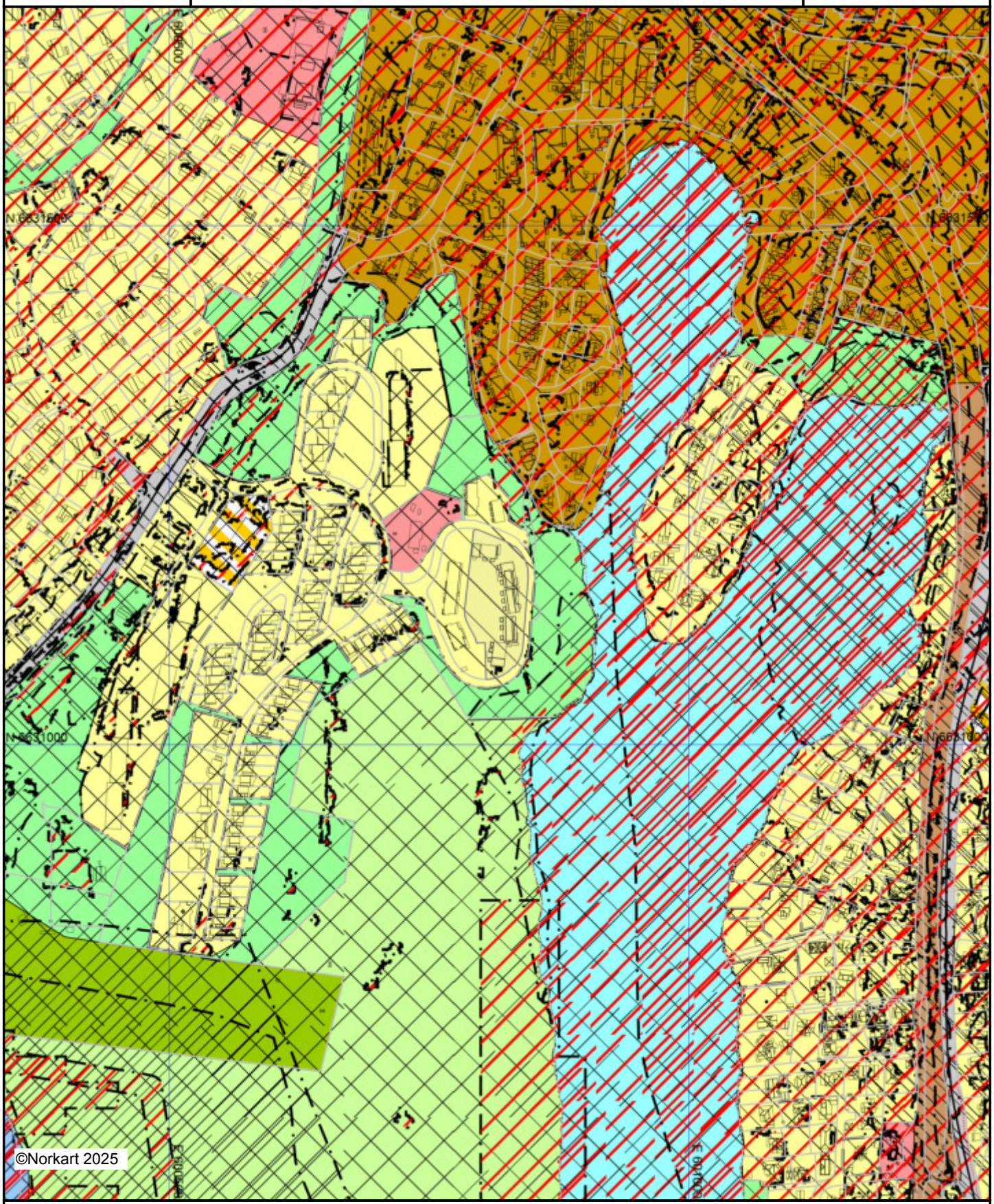
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 247/583/0/14
Adresse: Jordbærsletta 28
Dato: 14.03.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSPLANK ART

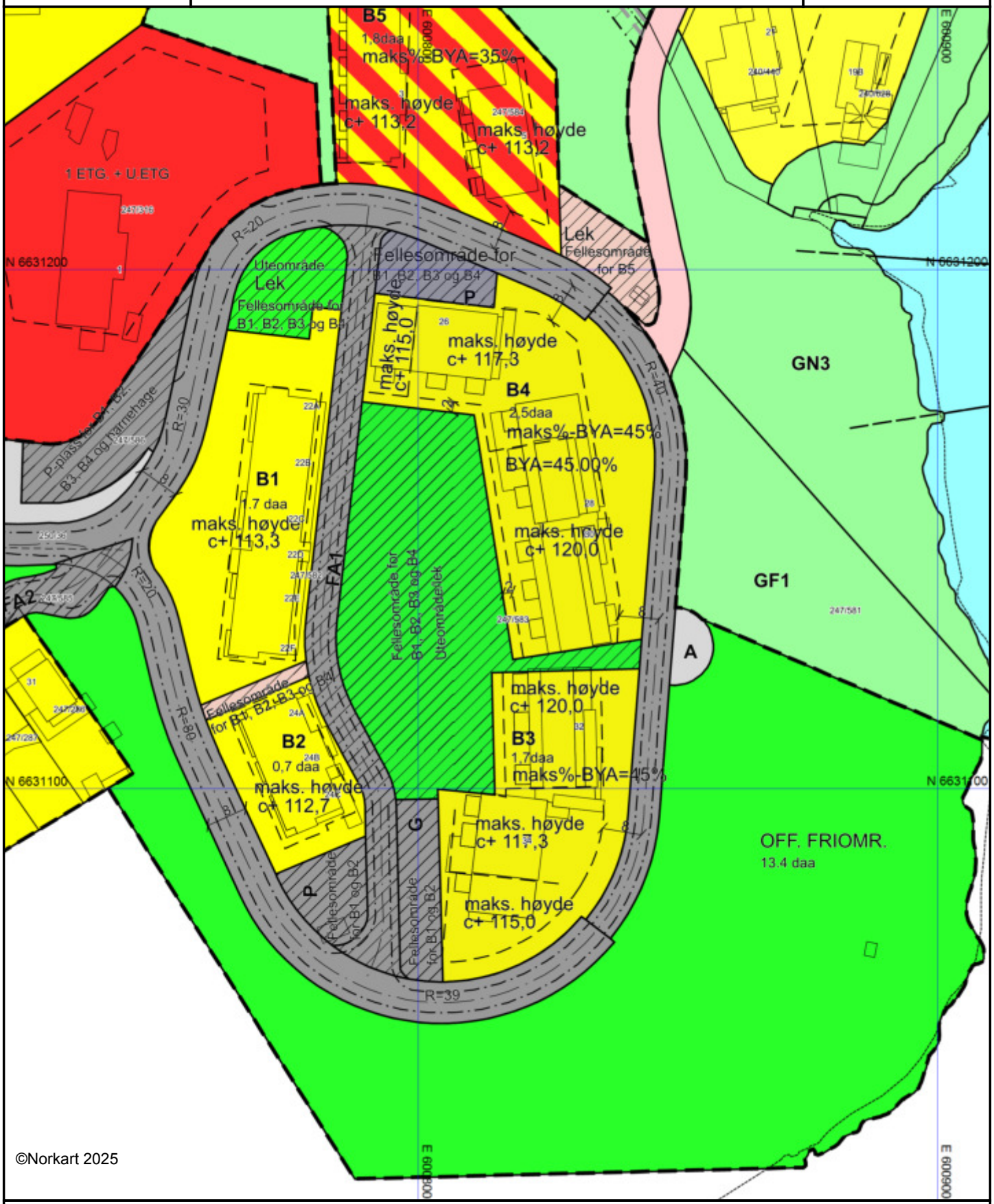
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/583/0/14
Adresse: Jordbærsletta 28
Dato: 14.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Offentlig
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel

PROTOKOLL ORD. ÅRSMØTE

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie onsdag 20.03.2024 kl. 19:30 - Kolben, Salong 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Solveig Tendal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
25 fremmøtte og 5 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene, se vedlegg

Vedtak:
Styret foreslår §3-1 punkt 4 endret til:
«Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, markise, pergola o.l. Det tillates ikke montering/installasjon av varmepumpe.»

Vedtak: vedtatt

Styret foreslår §4-5 punkt 1. endret til:

«Fra 1.januar 2023 må alle ladbare motorvogner lades med ladeboks. Bruk av stikkontakt er ikke lov. Loven gir ikke tilbakevirkende kraft. Etablerte ladeløsninger basert på gamle regler kan beholdes (ved overdragelse til ny seksjonseier må vedkommende forholde seg til regler gjeldende fra 1.januar 2023). Sameiet har inngått avtale med Elaway som har etablert infrastruktur for lading. Alle som har behov for ladeløsning må kontakte Elaway for anskaffelse av ladeboks. Ingen andre løsninger aksepteres.»

Vedtak: vedtatt

Vi må også gjøre endring i «Ordensregler for garasjene i Jordbærsletta Boligsameie» pkt.6. Det bør stå:
«Fra 1.januar 2023 må alle ladbare motorvogner lades med ladeboks. Bruk av stikkontakt er ikke lov. Loven gir ikke tilbakevirkende kraft. Etablerte ladeløsninger basert på gamle regler kan beholdes (ved overdragelse til ny seksjonseier må vedkommende forholde seg til regler gjeldende fra 1.januar 2023). Sameiet har inngått avtale med Elaway som har etablert infrastruktur for lading. Alle som har behov for ladeløsning må kontakte Elaway for anskaffelse av ladeboks. Ingen andre løsninger aksepteres.»

Vedtak: vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Per Erik Johansen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Hanne Bjørnå Berntsen – ikke på valg
Laila Nordholm – ikke på valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Pelle Antonsen gjenvalgt for 1 år

Nytt varamedlem Jan Erik Karstensen valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Solveig Tendal, Lester Whittaker og Sverre Bønsnes.

Protokoll for Jordbærsletta Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Bårtveit (sign.)	26.03.2024
Protokollvitne	Solveig Tendal (sign.)	02.04.2024

PROTOKOLL EKS. ORD. ÅRSMØTE

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie onsdag 23.10.2024 kl. 19:00 - Peisestua i Kolben.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Helge Remberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 11
Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen var kun sendt ut digitalt. Det var seksjonseiere som ikke hadde mottatt innkallingen.

Vedtak:

Innkallingen ble ikke godkjent. Det ble bestemt at saken diskuteres uten at det gjøres vedtak.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Ikke behandlet.

2. Finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser

Vedtak:

Saken ble kun diskutert.

Protokoll ekstraordinært møte for Jordbærsletta Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Bårtveit (sign.)	04.11.2024
Protokollvitne	Helge Remberg (sign.)	24.10.2024

PROTOKOLL

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie onsdag 20.11.2024 kl. 19:00 - Kolben, Peisestua i 3.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Finn Meckelborg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 30
Antall fremlagte fullmakter: 11
Totalt: 41

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser

Styrets forslag til vedtak:
Det vedtas å ta opp nytt lån på inntil kr. 4 900 000. Dette lånet ønskes nedbetalt som annuitetslån over 10 år. Formål med lånet er finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser.
I etterkant av det ekstraordinære årsmøtet 23. 10. 24, har det kommet noen spørsmål/innsigelser i forbindelse med låneopptak til utbedring av tak/takterrasser. Det har derfor kommet et alternativt forslag til vedtak. Se også vedlagte notat fra Ronald Thauland.

Solveig Tendals forslag til vedtak:
Beslutningen om rehabilitering av takterrasser i Jordbærsletta BS utsettes til ordinært årsmøte våren 2025. I mellomtiden nedsettes et utvalg med bygningsteknisk kompetanse. Utvalget rapporterer til styret og framlegger sin rapport om nødendig omfang, om forholdet mellom rehabilitering og oppgradering, om utførelse, om forskjellige kostnadsalternativer osv.
Rapporten leveres i god tid før det ordinære årsmøtet, slik at styret kan fremme sin innstilling der. Saken blir da avgjort av sameierne og arbeidet kan igangsettes.

Vedtak:

Vedtak: Forslag fra Solveig Tendal ble stemt over først (siden det var å anse som et utsettelsesforslag) og ble vedtatt (26 stemmer for).

3. Valg

Da et av styrets medlemmer og styreleder har meddelt at de trekker seg fra styret må det velges:
Styreleder
Styremedlem

Vedtak:

Styreleder frem til ord. årsmøte 2025: Ronald Thauland

Styremedlem frem til ord. årsmøte 2025: Jan Erik Karstensen

Siden den som ble valgt til styremedlem var varamedlem, ble det valgt nytt varamedlem.

Varamedlem frem til ord. årsmøte 2025: Ina Ødegård

Protokoll ekstraordinært møte for Jordbærsletta Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Bårtveit (sign.)	26.11.2024
Protokollvitne	Finn Meckelborg (sign.)	02.12.2024

ORDENSREGLER



Ordensregler for Jordbærsletta Boligsameie

Endelig fastsatt i sameiermøte 28.2.2007, revidert i sameiermøte 25.02.2009,revidert i sameiermøte 24.03.2014, revidert i sameiermøte 16.03.2015, revidert i sameiermøte 15.03.2017

Ordensreglene tar sikte på å sikre ro, orden og trivsel i boligmiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Generelt gjelder at sameierne ikke må bruke sin seksjon eller fellesarealene på en slik måte at det blir til sjenanse for øvrige beboere. Det er den enkelte sameiers plikt å verne om fellesarealene slik at skader ikke oppstår.

Alminnelige ordensregler samt ro og orden

1. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og helligdag før hverdag. På lørdager og dager før helligdager skal det være ro etter kl. 01.00. De fleste naboer setter pris på et varsel - gjerne et par dager på forhånd - dersom du planlegger selskapeligheter som kan medføre støy på kvelds- og nattetid! (Naboer over, under og ved siden).
2. Ta hensyn til naboene ved bruk av radio og TV – det er ikke sikkert at alle naboene liker samme musikk som du. Spesielt viktig å tenke på når vinduene står åpne.
3. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes i tiden det skal være ro, da vibrasjoner og støy fra disse sprer seg godt i betongen.
4. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboene. Husk alltid å rydde opp etter husdyret (de svarte posene) i boligområdet og tilstøtende områder.
5. Verandaer, terrasser og svalganger må ikke benyttes til å riste tepper – naboen under vil få mesteparten av bøsset.
6. Hvis du oppdager feil og skader på fellesareal, så meld straks fra til styret! I mellomtiden må du prøve å hindre eventuelle videre skader ved å varsle andre beboere. Alle beboere må, for å holde felleskostnadene nede, bidra til å holde fellesanleggene fri for skader og søppel.
7. Ta hensyn til naboene når du bruker balkong, terrasse og svalgang – enten det gjelder stell av blomsterkasser, grilling eller røyking. Elektriske griller og gassgriller gir minst os og er minst brannfarlige. Elektrisk lys på terrasse eller balkong skal være statisk.

Søppel og renhold

8. Husholdningsavfall skal være emballert i tette poser og legges i konteinerne merket Restavfall. Papir kastes i konteinere merket Papir. (Mindre kartonger – f eks til egg og vin, skoesker etc. gjøres flate for å spare plass). Konteinerne er plassert i søppelrommet.
9. Glass og metallemballasje kastes i egen konteiner plassert utenfor søppelrommet.
10. Annet avfall (trematerialer, metaller, større pappelementer, plastartikler osv.) må bringes til kommunens miljøstasjon. Denne finner du på Sofiemyr.
11. I vinterhalvåret er det viktig at dører til svalganger samt vinduer i trappeoppganger holdes lukket slik at det ikke blir for kaldt for renholdspersonellet (min. + 10 grader).

Fellesområdene: P-plasser, rømningsveier etc.

12. Beboerne må sammen holde fellesanlegg, så som veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger. Den som forvolder skade på fellesareal plikter å bidra til at skaden utbedres.
13. Snuplasser og atkomstveier kan ikke benyttes til parkering. Disse plassene må være tilgjengelige for uttrykningskjøretøy, nødvendig vareleveranse og for av- og påstigning.
14. Alle rømningsveier og svalganger må holdes frie slik at syketransport med båre/rullestolbruk kan skje uten hindring. Dette gjelder også for de øverste leilighetene som har fluktvei over terrassene. Husk snømåking!
15. Sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i inngangspartier eller trapperom.
16. Beboerne skal benytte egne parkeringsplasser i garasjeanleggene – også til korte opphold. Gjesteparkeringsplassene skal stå til disposisjon for besøkende. Veiled gjester om hvor de kan parkere under besøk. Ved overtredelse kan borttauing på bileiers bekostning bli vurdert. P-plasser som disponeres av styret kan brukes til midlertidig gjesteparkering.
17. Pass på å holde alle utvendige fellesdører låst! Ikke slipp inn personer du ikke kjenner/ikke har avtale med.
18. Sameier som ønsker å installere kontakt for elektrisk lading av bil i sameiets fellesgarasje, må søke Styret om dette. Før tillatelse innvilges, må kjøpekontrakt for kjøp av bil med behov for elektrisk lading fremvises.

Vedlikehold – egen leilighet

19. Hvis du ønsker å utføre endringer på balkong/terrasse som synes utenfra, f.eks. parabol og andre faste installasjoner, må dette forelegges styret til godkjenning – vi er pliktige til å ivareta en ensartet fasade. Dette betyr også at beboerne forholder seg til felles normer vedr.:

- Markiser skal være grå
- Hekkene klippes i følgende høyder:

  Maks 145 cm høyde mot fellesområdet

  Maks 170 cm mot offentlig gangvei
- Skillevegger mellom terrasser i underetasje mot vei skal utseendemessig være lik de som ble satt opp ved bygging av blokkene og skal være 170 cm høye på høyeste punkt, 100 cm rett utover og helle nedover til 110 cm over bakken. Fargemessig skal de males i samme farge som blokkene eller være kun naturfarget (trykkimpregnerte). Se vedlagte illustrasjon.
- Det bør monteres blikkbeslag på toppen av skilleveggen.

Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske anlegg beliggende i våre fellesområder uten avklaring og godkjennelse av styret. Meld fra til styret om du mener det er behov for tiltak. I egen bolig må det brukes autorisert personell for endringer/installasjoner etc. som berør vann, kloakk og strøm.

Uoverensstemmelser

20. Klager på sjenerende støy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. I gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret – denne må være skriftlig. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Husk at vi alle bor i et fellesskap – det betyr at det både må tas hensyn og utvises toleranse overfor hverandre for at alle skal trives i bomiljøet!

Hilsen *Styret*

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

Ordensregler for garasjene i Jordbærsletta Boligsameie

1. Kjøring i garsjeanleggene

All ferdsel i garasjene skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Fører skal påse at garasjeporten går igjen etter passering, slik at fremmede ikke kommer inn.

2. Gjesteparkering i garasjeanleggene

Gjester til beboere kan benytte gjesteparkeringsplasser for kortere opphold. Dersom det er behov for opphold over 2 døgn, skal dette avtales med styret. Ved brudd på parkerings-bestemmelsene kan styret etter advarsel fjerne bil for eiers regning. Kun egne gjester skal slippes inn i garasjeanleggene.

3. Bytte av parkeringsplass

Dersom beboere bytter eller selger parkeringsplass til andre beboere, skal styret informeres.

4. Leie av parkering i garasjenanleggene

Beboere i Jordbærsletta BS har anledning til å leie parkering av andre beboere. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret.

5. Oppbevaring i garasjeanleggene

Garasjeanleggene er oppført og beregnet for parkering av biler/motorsykler/mopeder/henger. I garasjetakene ligger ledninger og rør for føring av vann og elkraft til leilighetene. Gjennom garasjene går også avløp for vann og kloakk.

Det er ekstremt viktig å hindre at brann oppstår og brer seg i garasjene.
Det er derfor ikke tillatt å benytte garasjeanlegget til oppbevaring av brannfarlig materiale, herunder papir/papiravfall, ved, møbler og lignende. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel, gass, maling etc.

6 Bruk av strøm i garasjeanleggene for lading av motorkjøretøyer

Fra 1. januar 2023 må alle ladbare motorvogner lades med ladeboks. Bruk av stikkontakt er ikke lov. Loven gir ikke tilbakevirkende kraft. Etablerte ladeløsninger basert på gamle regler kan beholdes (ved overdragelse til ny seksjonseier må vedkommende forholde seg til regler gjeldene fra 1. januar 2023). Sameiet har inngått avtale med Elaway som har etablert infrastruktur for lading. Alle som har behov for ladeløsning må kontakte Elaway for an-skaffelse av ladeboks. Ingen andre løsninger aksepteres.

7 Mekanisk arbeid og vasking av kjøretøy i garasjeanleggene

I garasjeanleggene er det ikke tillatt å utfør mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen møte søle til garasjeanleggene. Det er heller ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjeanleggene grunnet manglende oljeutskiller.

8 Røyking i garasjeanleggene

er ikke tillatt.

9 Renhold/søppel

Det henstilles til beboerne å ikke kaste fra seg søppel i garasjeanleggene

INNKALLING ORD. ÅRSMØTE



INNKALLING 2025

Jordbærsletta Boligsameie

Onsdag 19.03.2025 kl. 19:30
Peisstua (3. etg), Kolben

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 19:30 - Peisstua (3. etg), Kolben

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til revisjon av ordensregler inkludert nye retningslinjer for takterrasser
- 5.2 Takterrasseprosjektet
- 5.3 Økning av månedlige avsetninger til vedlikeholdsfondet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til revisjon av ordensregler inkludert nye retningslinjer for takterrasser

Viser til vedlagte forslag til revisjon av våre ordensregler der endringer er markert med rødt + kursiv.

Forslaget omfatter:

- **Supplerende informasjon om avfallshåndtering**
  Styret har registrert økende problemer med feilsortering og overfylte avfallskonteinere..
- **Piggsko må ikke brukes innendørs**
  For må holde vedlikeholdskostnadene nede ønsker styret å tydeliggjøre forbudet mot piggsko på vinylgulv i korridorer og trappehus. I denne sammenheng nevnes at det er, eller vil bli satt opp, benker innenfor inngangsdørene. Dette for å kunne ta av og på piggsko-kalosjer eller brodder på en trygg måte.
- **Retninglinjer for takterrasser**
  Under arbeidet med rehabiliteringsprosjektet har det kommet frem at det er et stort behov for slike retningslinjer.

Forslag til vedtak: Forslaget til oppdatering av ordensregler vedtas.

5.2 Takterrasseprosjektet

Viser til vedlagte saksdokumenter:

- Sammendrag og forklaringer
- Informasjon fra Huseiernes Landsforbund om boligsameier og låneopptak

Denne saken legges frem for Årsmøtet som en orienteringssak. Styret vil beslutte hvilken løsning som velges når beslutningsgrunnlaget anses av styret som solid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering.

5.3 Økning av månedlige avsetninger til vedlikeholdsfondet

Avsetninger til vedlikeholdsfond må økes, ref. tidligere tilsendt orientering om vedlikeholdsplanen.

Styrets forslag er at det gis fullmakt til å gjennomføre økningen som et av to alternativer:

1. Takterrasseprosjektet krever ikke finansiering.
   Avsetninger til vedlikeholdsfondet økes med gjennomsnittlig kr 700,- pr. mnd.

2. Takterrasseprosjektet krever finansiering.
   Avsetninger til vedlikeholdsfondet økes med gjennomsnittlig kr 450,- pr. mnd.

Finansiering bør være kontantinnskudd fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å øke avsetninger til vedlikeholdsfondet som foreslått.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ronald Eivind Thauland - *på valg*

Styremedlem, Laila Elisabeth Nordholm - *på valg*

Styremedlem, Jan Erik Karstensen - *på valg*

Varamedlem, Ina Ødegård Pettersen - *på valg*

Varamedlem, Pelle Antonsen - *på valg*

6.1 Valg av leder

Det skal velges 1 styreleder.
Funksjonstiden er 2 år.

Valgkomiteens forslag til styreleder er:

- Ronald Thauland

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.
Funksjonstiden er normalt 2 år.

Valgkomiteens forslag er:

- Jan Erik Karstensen (2 år)
- Laila Nordholm (1 år)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

Valgkomiteens forslag er:

- Ina Ødegård
- Elsebeth Wethe

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomite. Forrige valgkomite besto av:

- Solveig Tendal
- Lester Whittaker
- Sverre Bønsnes.

Styrets forslag til ny valgkomite er:

- Randi Aga (leder)
- Siri Baust
- Pelle Antonsen (1 år)

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 673 717**	**1 078 126**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	249 623	595 590
B. Endring arbeidskapital	**249 623**	**595 590**
C. Arbeidskapital	**1 923 340**	**1 673 717**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 031 049	1 931 348
Kortsiktiggjeld	-107 709	-257 631
C Arbeidskapital	**1 923 340**	**1 673 717**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Jordbærsletta Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 889 796	2 643 028	2 498 500	2 946 107
Sum leieinntekt		**2 889 796**	**2 643 028**	**2 498 500**	**2 946 107**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	45 575	5 700	8 000	8 000
Sum annen inntekt		**45 575**	**5 700**	**8 000**	**8 000**
Sum inntekt		**2 935 371**	**2 648 728**	**2 506 500**	**2 954 107**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	18 330	18 000	21 150
Styrehonorar	3	150 000	130 000	130 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		140 635	140 087	135 000	135 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	403 541	357 395	394 000	428 000
Kommunale avgifter/renovasjon		423 817	218 366	270 000	412 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	19 338	17 835	50 000	23 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	10 452	8 042	6 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	669 315	508 259	1 642 000	5 305 413
Revisjonshonorar		6 894	6 584	7 000	7 200
Forretningsførerhonorar		148 452	140 846	149 000	154 200
Andre honorar	9	220 988	35 743	38 000	352 000
Kontorkostnad		2 149	5 308	6 000	6 000
TV/bredbånd		347 302	344 858	364 000	357 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		530	246	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		3 100	0	0	0
Forsikringer		188 806	171 897	181 000	228 400
Andre kostnader	10	17 680	4 628	12 500	12 000
Sum kostnad		**2 774 147**	**2 108 423**	**3 403 500**	**7 601 863**
Driftsresultat		**161 224**	**540 305**	**-897 000**	**-4 647 756**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		88 400	55 285	24 000	68 000
Netto finansposter		**-88 400**	**-55 285**	**-24 000**	**-68 000**
Årsresultat		**249 623**	**595 590**	**-873 000**	**-4 579 756**
Overført sameiekapital		249 623	595 590	0	0
SUM OVERFØRINGER		**249 623**	**595 590**	**0**	**0**

Balanse 2024 Jordbærsletta Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	229 900	229 900
Sum anleggsmidler		**229 900**	**229 900**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	900
Andre kortsiktige fordringer		3 564	3 541
Forskuddsbetalte kostnader		144 124	198 550
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 883 361	1 728 357
Sum omløpsmidler		**2 031 049**	**1 931 348**
SUM EIENDELER		**2 260 949**	**2 161 248**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 153 240	1 903 617
Sum opptjent egenkapital		**2 153 240**	**1 903 617**
Sum egenkapital	**11**	**2 153 240**	**1 903 617**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 564	0
Leverandørgjeld		104 145	250 283
Annen kortsiktig gjeld		0	7 348
Sum kortsiktig gjeld		**107 709**	**257 631**
Sum gjeld		**107 709**	**257 631**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 260 949**	**2 161 248**

Sted:_____ Dato:_____

Ronald Eivind Thauland Styreleder	Jan Erik Karstensen Styremedlem	Laila Elisabeth Nordholm Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 58. Boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 247 b.nr 583 i Nordre Follo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polise nr. 8619341.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 182 891	2 282 148
3609 Leie parkering	24 640	30 280
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	347 304	330 600
3625 Vedlikeholdsfond	334 961	0
Sum	**2 889 796**	**2 643 028**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	10 800	5 700
3990 Andre driftsinntekter	34 775	0
Sum	**45 575**	**5 700**

KOnto 3990: Viftemotorer

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	130 000
Sum	**171 150**	**148 330**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	229 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	229 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	229 900
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	237 828	222 876
6360 Annet renhold	0	3 938
6361 Fast renhold	109 556	100 832
6362 Skadedyrutryddelse	0	1 827
6364 Matteleie	33 984	20 589
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 105	3 012
6392 Containerleie/tømming	15 155	915
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 913	3 406
Sum	**403 541**	**357 395**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS / El-bil lalding	19 338	17 835
Sum	**19 338**	**17 835**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 655
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 002	4 718
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 149	0
6552 Driftsmateriell	301	670
Sum	**10 452**	**8 042**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	63 379	0
6603 Vedlikehold elektro	22 786	13 645
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	70 748
6610 Andre vaktmestertjenester	0	15 942
6611 Vedlikehold heiser	161 714	111 805
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	45 449
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 996	165
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	133 809	0
6641 Malerarbeider	0	1 214
6643 Glassarbeid/Vindu	587	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	73 819
6648 Vedlikehold dører og porter	274 044	175 473
Sum	**669 315**	**508 259**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 450	2 190
6720 Juridisk honorar	8 078	15 125
6730 Teknisk honorar	203 460	18 428
Sum	**220 988**	**35 743**

Konto 6730: Bistand takterrasser, dørprosjekt gjenomføring årsmøte

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 922	0
7719 Møter, div. styret	865	0
7720 Årsmøte	5 420	2 895
7770 Betalingskostnader	977	981
7773 Bankgebyrer Finanskonto	2 497	742
7795 Husleietap	0	10
Sum	**17 680**	**4 628**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 903 617	249 623	2 153 240
Sum opptjent egenkapital	**1 903 617**	**249 623**	**2 153 240**
Sum egenkapital	**1 903 617**	**249 623**	**2 153 240**

Resultat og balanse med noter for Jordbærsletta Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jordbærsletta Boligsameie

Styreleder	Ronald Eivind Thauland (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Jan Erik Karstensen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Laila Elisabeth Nordholm (sign.)	14.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Jordbærsletta Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jordbærsletta Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 6HKH1-C1Y8S-0ZEVM-FW8ES-YOJ6X-QBZSM

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6HKH1-C1Y8S-0ZEVM-FW8ES-YOJ6X-QBZSM

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 21:19:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6HKH1-C1Y8S-0ZEVM-FW8ES-YOJ6X-QBZSM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Jordbærsletta Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ronald Eivind Thauland
Styremedlem, Laila Elisabeth Nordholm
Styremedlem, Jan Erik Karstensen
Varamedlem, Ina Ødegård Pettersen
Varamedlem, Pelle Antonsen

Styret i Jordbærsletta Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Jordbærsletta Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Jordbærsletta Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 986213309

Jordbærsletta Boligsameie består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Jordbærsletta Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86159341. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jordbærsletta Boligsameie bruker systemet BevarHMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Egenkontroll av bygg i h.h. til sjekklister i BevarHMS
  Avvik som blir registrert blir fulgt opp løpende
- Kontroll av elbil-anlegg.
- Installasjon av seriekoblede brannvarslere i underetasjer.
- Rens av ventilasjonanlegg for å vedlikeholde bygningsmassen.
- Rens av avløpsrør for å vedlikeholde bygningsmassen.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

I denne perioden har styret hatt ni styremøter, et årsmøte og et ekstraordinært årsmøte som måtte ut-settes en gang pga mangelfull innkallingsprosedyre. Det har vært en konsultasjon med advokat i USBL for å vurdere habilitet i forbindelse med skifte av terrassedekke og i denne sammenheng er Sameiet meldt inn i Huseiernes Landsforbund. Styret har også:

- Inngått ny avtale med KONE om vedlikehold av heisene. Dette vil medføre noen besparelser.
- Jobbet for å få en oversikt over leietakere. Denne ligger nå på USBL Bonabo.
- Vurdert ulike løsninger for å få til en trygge sykkelparkering. Dette er lagt på is grunnet høye kostnader.
- Oppdatert vedtekter og garasjeregler som ble godkjent av årsmøtet.
- Samlet inn gamle TE-WE-bokser, rutere m.m. og levert dette på miljøstasjonen.
- Installert wifi i garasjene
- Vedtatt at eier, på egen bekostning, kan montere glassbaldakiner med flatt tak over dørene i toppetasjen.

Dugnader

Vårdugnaden ble avholdt 7. mai med en lang rekke gjøremål. Vi avsluttet med en hyggelig samling rundt et langbord i «hagen» og spiste pizza. Høstdugnaden var 18. september.

På disse dugnadene har vi luket, fjernet mose fra steinheller, ryddet i staudebedet m.m. Canadagullris, som er svartelistet, ble levert til destruksjon på miljøstasjonen.

Styret er alltid åpen for forslag til dugnadsoppgaver.

Vedlikehold

Etter kartleggingen i f.m. vedlikeholdsplanen ble det avdekket forhold som burde utbedres. Det ble derfor igangsatt et vedlikeholdsprosjekt som i store trekk er fullført:

- Feilsøking, pigging og utbedring av betongskade i garasje.
- Feilsøking og utbedring av nedløp/utekran.
- Utbedring av vegg og himling innvendig i bod.
- Fuging av balkonger.
  Tre balkonger gjenstår pga problemer med tilgang. Disse vil blir tatt til våren.
- Justering av inngangsdører til leiligheter.
  Inngangsdører som ikke lot seg justere er skiftet.

Av andre gjennomførte vedlikeholdsoppgaver nevnes:

- Aktiv Ventilasjon AS har renset ventilasjonsanlegget. Det gikk greit, men det ble registrert at 30 viftemotorer burde skiftes, noe som er sameiers ansvar. Sameiet kjøpte i den sammenheng inn 20 viftermotorer som sameiere kunne kjøpe til kostpris. Av disse er det ennå noe få igjen.
- En balkong har ikke tilstrekkelig fall og vannet samler seg opp utenfor balkongdøren. Usbl har innhentet pris på en løsning. Løsningen er kostbar og virker risikofylt. Styret vurderer alternative løsninger.
- Gulvene i kjelleren ved heisene har begynt å flasse av. Styret jobber med saken.
- Vi har hatt gjentatte problemer med inngangsdøra i nr. 28/30.
- Rehabilitering av takterrasser. Prosjektet ble av ekstraordinært årsmøte den 20/11 satt på vent frem til ordinært årsmøte i mars. Styret har i mellomtiden arbeidet

med en rapport om saken i tråd med det vedtatte forslag om utsettelse.

Planlagt vedlikeholdsarbeid i 2025

I h.h.til vedlikeholdsplanen skulle utskifting av takbelegg vært utført i 2024. Det ble ikke gjort men vil få fokus i år. Dette er er et omfattende og ganske kostbart prosjekt.

Vi vil også gjøre ferdig påbegynte oppgaver og løpende gjennomføre utbedringer og vedlikehold etter behov.

Vi er i dialog med KONE om en oppgradering av styringssystemet for heisene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.01.2025



Ordensregler for Jordbærsletta Boligsameie

Endelig fastsatt i sameiermøte 28.2.2007, revidert i sameiermøte 25.02.2009,revidert i sameiermøte 24.03.2014, revidert i sameiermøte 16.03.2015, revidert i sameiermøte 15.03.2017, *revidert i årsmøte 19.03.25*

Ordensreglene tar sikte på å sikre ro, orden og trivsel i boligmiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Generelt gjelder at sameierne ikke må bruke sin seksjon eller fellesarealene på en slik måte at det blir til sjenanse for øvrige beboere. Det er den enkelte sameiers plikt å verne om fellesarealene slik at skader ikke oppstår.

Alminnelige ordensregler samt ro og orden

1. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og helligdag før hverdag. På lørdager og dager før helligdager skal det være ro etter kl. 01.00. De fleste naboer setter pris på et varsel - gjerne et par dager på forhånd - dersom du planlegger selskapeligheter som kan medføre støy på kvelds- og nattetid! (Naboer over, under og ved siden).
2. Ta hensyn til naboene ved bruk av radio og TV. ~~*- det er ikke sikkert at alle naboene liker samme musikk som du.*~~ Spesielt viktig å tenke på når vinduene står åpne.
3. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes i tiden det skal være ro, da vibrasjoner og støy fra disse sprer seg godt i betongen.
4. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboene. Husk alltid å rydde opp etter husdyret (de svarte posene) i boligområdet og tilstøtende områder.
5. Verandaer, terrasser og svalganger må ikke benyttes til å riste tepper – naboen under vil få mesteparten av bøsset.
6. Hvis du oppdager feil og skader på fellesareal, så meld straks fra til styret! I mellomtiden må du prøve å hindre eventuelle videre skader ved å varsle andre beboere. Alle beboere må, for å holde felleskostnadene nede, bidra til å holde fellesanleggene fri for skader og søppel.
7. Ta hensyn til naboene når du bruker balkong, terrasse og svalgang – enten det gjelder stell av blomsterkasser, grilling eller røyking. Elektriske griller og gassgriller gir minst os og er minst brannfarlige. Elektrisk lys på terrasse eller balkong skal være statisk.

Søppel og renhold

8. Husholdningsavfall skal være emballert i tette poser og legges i konteinerne merket Restavfall. Papir kastes i konteinere merket Papir. (Mindre kartonger – f eks til egg og vin, skoesker etc. gjøres flate for å spare plass). Konteinerne er plassert i søppelrommet.
   NB! Konteinerne skal ikke fylles opp så mye at lokket blir stående oppe. Da må man benytte de andre konteinerne i søppelrommet. Det skal ikke etterlates noe utenfor konteinerne.
9. Glass og metallemballasje kastes i egen konteiner plassert utenfor søppelrommet.
   PÅ venstre side av glass- og metallkonteineren er det i sommerhalvåret en beholder som kun skal benyttes til mindre mengder hageavfall. Denne beholderen tømmes en gang hver 4. uke.
10. Annet avfall (trematerialer, metaller, større pappelementer, plastartikler osv.) må bringes til kommunens miljøstasjon. Denne finner du på Sofiemyr.
11. I vinterhalvåret er det viktig at dører til svalganger samt vinduer i trappeoppganger holdes lukket slik at det ikke blir for kaldt for renholdspersonellet (min. + 10 grader).

Fellesområdene: P-plasser, rømningsveier etc.

12. Beboerne må sammen holde fellesanlegg, så som veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger. *Piggsko og brodder ødelegger gulvbelegg og skal ikke brukes i svalganger og fellesområder innendørs*. Den som forvolder skade på fellesareal, plikter å bidra til at skaden utbedres.
13. Snuplasser og atkomstveier kan ikke benyttes til parkering. Disse plassene må være tilgjengelige for uttrykningskjøretøy, nødvendig vareleveranse og for av- og påstigning.
14. Alle rømningsveier og svalganger må holdes frie slik at syketransport med båre/rullestolbruk kan skje uten hindring. Dette gjelder også for de øverste leilighetene som har fluktvei over terrassene. Husk snømåking!
15. Sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i inngangspartier eller trapperom.
16. Beboerne skal benytte egne parkeringsplasser i garasjeanleggene – også til korte opphold. Gjesteparkeringsplassene skal stå til disposisjon for besøkende. Veiled gjester om hvor de kan parkere under besøk. Ved overtredelse kan borttauing på bileiers bekostning bli vurdert. P-plasser som disponeres av styret kan brukes til midlertidig gjesteparkering.
17. Pass på å holde alle utvendige fellesdører låst! Ikke slipp inn personer du ikke kjenner/ikke har avtale med.
18. Det er vedtatt nye nasjonale regler for lading av elbil/ladbare hybridbiler. Fra 1. januar 2023 må alle ladbare motorvogner lades med ladeboks. Bruk av stikkontakt er ikke lov. Loven gir ikke tilbakevirkende kraft. Etablerte ladeløsninger basert på gamle regler kan beholdes (ved overdragelse til ny seksjonseier må vedkommende forholde seg til regler gjeldende fra 1. januar 2023.) Sameiet har inngått avtale med Elaway som har etablert infrastruktur for

lading. Alle som har behov for ladeløsning, må kontakte Elaway for anskaffelse av ladeboks. Ingen andre løsninger aksepteres.

Retningslinjer for sikkerhet og skadeforebygging på takterrasser

A. Parasoller, paviljonger, trampoliner o.l. må sikres mot nedblåsing.

B. Maksimal høyde for vegetasjon er 2,5 m over terrassegulv. Dette for å sikre at klipping skal kunne utføres uten fare. Klatreplanter tillates, men seksjonseier må ta ansvar for eventuelle skader dette kan medføre på vegger.

C. Det skal benyttes blomsterkasser eller krukker til all vegetasjon. Bed må ikke anlegges på heller/terrassedekke, ei heller om det anlegges på grunnmursplast el.tilsv. Røtter som finner vei ned gjennom sprekker vil gro inn i membranen (asfalt takbelegg) og skade denne. Blomsterkasser og -krukker skal kunne flyttes/skyves uten bruk av mobilkran el.tilsv.

D. Takterrasser er dimensjonert 350 kg/m2 (Snølast. Dette tilsvarer 90 cm våt snø på hele terrassen). Tillatt punktlast på en betonghelle (40x40 cm) er 250 kg. Over slukrenner 80 kg. Ta eventuelt kontakt med styret for hjelp med vektvurderinger.
(Maksimalbelastninger kan bli justert etter anvisninger fra Totalentreprenør for rehab.prosjektet).

Vedlikehold – egen leilighet

19. Hvis du ønsker å utføre endringer på balkong/terrasse som synes utenfra, f.eks. parabol og andre faste installasjoner, må dette forelegges styret til godkjenning – vi er pliktige til å ivareta en ensartet fasade. Dette betyr også at beboerne forholder seg til felles normer vedr.:

    - Markiser skal være grå
    - Hekkene klippes i følgende høyder:

      Maks 145 cm høyde mot fellesområdet

      Maks 170 cm mot offentlig gangvei
    - Skillevegger mellom terrasser i underetasje mot vei skal utseendemessig være lik de som ble satt opp ved bygging av blokkene og skal være 170 cm høye på høyeste punkt, 100 cm rett utover og helle nedover til 110 cm over bakken. Fargemessig skal de males i samme farge som blokkene eller være kun naturfarget (trykkimpregnerte). Se vedlagte illustrasjon.
    - Det bør monteres blikkbeslag på toppen av skilleveggen.

Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske anlegg beliggende i våre fellesområder uten avklaring og godkjennelse av styret. Meld fra til styret om du mener det er behov for tiltak. I egen bolig må det brukes autorisert personell for endringer/installasjoner etc. som berør vann, kloakk og strøm.

Uoverensstemmelser

20. Klager på sjenerende støy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. I gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret – denne må være skriftlig. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Husk at vi alle bor i et fellesskap – det betyr at det både må tas hensyn og utvises toleranse overfor hverandre for at alle skal trives i bomiljøet!

Hilsen *Styret*

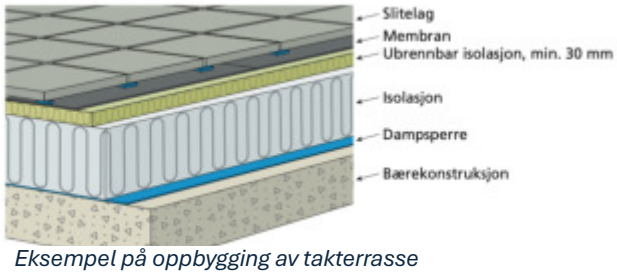
Rehabilitering av takterrasser

Sammendrag og forklaringer

Dette er et oppdatert sammendrag som bygger på rapporten «Rehabilitering av takterrasser, som ble «bestilt» gjennom et vedtak på ekstraordinært styremøte den 20.11.2024. Rapporten er utarbeidet av styreleder og oversendes interesserte seksjonseiere på forespørsel. Rapporten er på 29 sider inkl. innholdsfortegnelse og vedlegg. Gjennom arbeidet med rapporten har hele styret fått en god innsikt i rehabiliteringsprosjektet.

Våre takterrasser er bygget opp slik:

- Betongheller (øverst)
- Tilfarere (terrasebord)
- Membran
- Skråskåren plateisolasjon
- Betongdekke (nederst)



Eksempel på oppbygging av takterrasse

Levetid for membraner er i Vedlikeholdsplanen fra Usbl angitt til 15 – 35 år. Våre membraner er av type asfalt takbelegg. De er beskyttet mot UV-stråler og antas å ha en gjenstående levetid på mange år. Denne vurdering støttes av bl.a. en tidligere tømrer og takstmann. Han har vært ansatt hos Ragnar Evensen som tømrer og har arbeidet med oppføring av våre blokker. Skadesaker siden 2020 er sjekket hos vår assurandør som er Gjensidige. Ingen lekkasjer gjennom membraner på takterrasser er registrert i denne perioden.

Sameiets forsikring dekker lekkasjer/vanninntrengning for bygningsdeler som er yngre enn 40 år. Vi har derfor forsikringsdekning i over 18 år til.

Flertallet i daværende styre gikk inn for kompositt som var det dyreste alternativet. Dette ble begrunnet med at sameiet da vil spare fremtidige vedlikeholdskostnader.

Takterrasser er ikke omtalt verken i Eierseksjonsloven eller i våre vedtekter. Hva som er sameiets ansvar vs seksjonseiers ansvar kan derfor være noe usikkert. Etter å ha lest og vurdert våre vedtekter og Eierseksjonsloven samt informasjon på hjemmesider til advokater som har jobbet med denne problemstillingen, har nåværende styre kommet til at **fremtidig vedlikehold og renhold av terrassedekket er seksjonseiers ansvar og plikt.**

Anskaffelsesprosessen startet i oktober 2023. I årlig møte med Usbl i 2023 meldte styret at «Råtne lekter må skiftes». Styret ønsket også å gå bort fra betongheller. Etter hvert engasjerte styret Usbl til å utarbeide tilbudsunderlag og innhente tilbud.

Usbl sitt tilbudsdokument er basert på **NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser** med endringer og supplement. NS 8407 omhandler generelle forhold i f.m. totalentrepriser. Standarden inneholder ingen bygningstekniske krav eller anvisninger. Standarden forutsetter at tilbudsunderlaget inneholder funksjonskrav som skal oppfylles av totalentreprenøren. Funksjonskravene i tilbudsdokumentet er lite konkrete.

Når det gjelder **bytte av membraner** så er styrets oppfatning at av tre vurderte alternativer er det kun alternativ A og alternativ C som er aktuelle. Alternativene er beskrevet nedenfor.

A - Membraner byttes nå og tilfarere erstattes da med f.eks. XPS-klosser
Det er dette det tidligere er forespurt på og da med fire alternativer for toppdekke.

Fordeler:

- Trygg løsning
- Alle takterrasser blir vedlikeholdsmessig nullstilt samtidig.
- Anbefales av Usbl

Ulemper:

- Dyrt. Betydelig lånebehov og dermed høye rentekostnader (Et sameie har ingen sikkerhet og må betale høyere lånerente enn privatpersoner med sikkerhet)
- Leve- og forsikringstid utnyttes ikke
- Ikke tid til å kombinere med ekstra takisolasjon (et av flere anbefalte og støtteberettigede ENØK-tiltak på lang sikt)
- Lang anleggstid (ca. 130 dager)

Budsjettpris:
Anleggsbudsjett mottatt fra Usbl Prosjekt 28.02.2025: 3,3 mill.kr. inkl.mva.

B - Tilfarere byttes nå og membranbytte utsettes i ca 10 år. Utføres som et prosjekt for alle takterrasser
Det er ikke forspurt på dette alternativet. Alternativet ansees ikke lenger som aktuelt. Årsaken er uforholdsmessig store kostnader til rigg og drift samt til prosjektadministrasjon. Usbl anbefaler heller ikke dette alternativet og viser til byggforsk som angir følgende middeltider for terrassemembraner: Omlegging 25 år, reparasjon 4 år.

C- Skifte ut råtne tilfarere, utført som løpende vedlikehold
Dette er et interessant alternativ som styret nå undersøker nærmere ved å gjennomføre en utskiftning av tilfarere på en av takterrassene. Et fagmann vil inspisere membranen under arbeidets gang for å gi en vurdering av membranens tilstand. Hellene legges tilbake på nye trykkimpregnerte terrassebord. Disse vil ha en holdbarhet minst frem til membranskiftet om ca 10 år. Bruk av tilfarere gir jevnere montering en bruk av XPS-klosser.

Ved å skifte ut råtne tilfarere som løpende vedlikehold så trenger vi ikke å forholde oss til Byggherreforskriften. Dette fordi mindre vedlikeholdsoppgaver, selv om de ikke er

rutinemessige, faller utenfor forskriftens virkeområde. Kravene i forskriften er svært omfattende og dermed kostbare. Skal de følges må vi ha konsulentbistand fra Usbl Prosjekt. Det er derfor ganske store besparelser ved ikke å være omfattet av byggherreforskriften.

Alternativet forutsetter at eventuelle skader på membranen som oppdages underveis, blir reparert. Det kan også bli aktuelt å skifte hele membranen på enkelte takterrasser. Velges dette alternativet kreves det at vi også inngår en rammeavtale med et taktekkerfirma der vi etter behov kan gjøre avrop på membranreparasjoner og -omlegging.

Fordeler:

- Lave kostnader. Tiltaket kan antakelig gjennomføres med de midler sameiet allerede har avsatt til vedlikehold.
- Lavere kostnader nå gir muligheter for å bygge opp vedlikeholdsfondet frem mot legging av ny membran.
- Gir tid til eventuelt å kombinere ny membran med et støtteberettiget ENØK-prosjekt for etterisolering.
- Forsikrings- og levetid utnyttes bedre.
- Ikke, eller svært lite behov for stillas.
- Ikke, eller svart lite behov for mobilkran.
- Ikke behov for riggplass.
- Kort byggetid.

Ulemper:

- Ikke mulig med tilvalg for oppgradering av toppdekket.
- Tilkomst blir gjennom leiligheter
- Usikkerhet om fremtidige skader pga økende fare for lekkasjer (Men lekkasjeskader er dekket av sameiets forsikring).

Alternativet er nevnt for Usbl Prosjekt i et møte, men ble den gang ikke nærmere diskutert.

Budsjettpris:
Ingen former for kostnadsoverslag er så langt utarbeidet.

For **toppdekket** er det forutsatt et basisalternativ som er **ombruk av betongheller uten rensing, men eventuelt med rist over taksluk**. Bruk av heller gir enkel tilgang til membranen for eventuelle reparasjoner og anbefales av Usbl Prosjekt.

Ved valg av alternativt toppdekke (kun mulig ved alternativ A - membranskifte nå) er det et tilvalg som blir belastet seksjonseier. Seksjonseier kan da også bli ansvarlig for eventuelle fremtidige ekstrakostnader dette kan medføre, f.eks. ved reparasjon eller skifte av membran.

Usbl er engasjert for å utarbeide en oppdatert forespørsel for alternativ A. I tillegg til tidligere forespurte entreprenører vil Usbl invitere minst en aktør til dersom dette alternativet vedtas. Forespørselen er lagt på is i påvente av styrets beslutning.

Ombruk av betongheller



Styreleder har vært på befaring på flere av takterrassene. Det er ikke tvil om at forvitringen på betonghellenes overflate er betydelig og større enn på hellene som ligger på bakkeplan. Årsaken til denne forskjellen kan være større temperatursvingninger og mye fuktighet pga avrenning fra takflater. Hellene har blitt ru og porøse i overflaten. Mosen gror fast og er vanskelige å fjerne. Eier av terrassen på bildet har hver vår renset med skrape, støvsuger og skånsom høytrykksvask med roterende børste. Styrets oppfatning er likevel at hellene ennå beskytter membranen like godt som da de var nye. Det er det som er viktig for sameiet. Ombruk av hellene i f.m. rehabiliteringen er derfor den løsningen som inngår som basisalternativ i rehabiliteringsprosjektet.

Forklaringer

Tilfarer

Vanlig betegnelse på trelast (lekte) som benyttes ved oppretting av betonggulv, eller som underlag og spikerslag for et ovenpåliggende tregulv. Oftest 36–50 mm tykk, 75–100 mm bred.
På takterrassene i sameiet er tilfarere (trykkimpregnerte terrassebord?) bruk som underlag for betongheller. Dimensjon ca 21x95 mm.



Figur 1 Tilfarere på takterrasser i Jordbærsletta

XPS-klosser

Klosser som legges under betongheller for at disse ikke skal ligge direkte på membranen. Klossene sikrer også at vann renner fritt mot slukrennen. XPS-klosser råtner ikke og kan brukes i stedet for tilfarere.
XPS-klosser selges ikke lenger. I stedet anskaffer man XPS-plater som skjæres til i passende størrelse.



Betonghelle på XPS-klosser

Flisheller på pidestall/støttebein

Ca 20 mm tykke fliser som er montert på justerbare støttebein. Gir et horisontalt gulv. Det vil bli en liten spalte mellom flishellene slik at slukrist ikke er nødvendig.



Kompositt

Kompositt terrassebord består av plast blandet med tre. Bordene er stort sett vedlikeholdsfrie og kan ikke råtne eller angripes av sopp.

Møre Royal

Møre Royal er dobbeltbehandlede materialer. Materialene produseres av nordisk furu som først trykkimpregneres og deretter kokes i olje under vakuum, hvor oljen presses 2-3 mm inn i treet og forsegler det. Royalimpregnert trevirke vil normalt ha betydelig lengre levetid enn CU-impregnert trevirke.

Kebony

Kebony terrassebord er laget av furu som er behandlet med et biobasert, fornybart innsatsstoff. Den patenterte Kebony teknologien gir et unikt trematerialе med lang holdbarhet og eksklusivt utseende, med kvist. Produktet er bærekraftig og krever ikke vedlikehold, kun vanlig rengjøring.

06.03.2025
Ronald Thauland
Styreleder

Fra INFO på Huseierne.no

Boligsameie - Låneopptak:

Noen ganger kan det være behov for å låne penger til større investeringer eller vedlikehold. I utgangspunktet skal sameiets utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler. Det er også muligheter for å bygge opp et vedlikeholdsfond, slik at man har noe å ta av hvis det skulle dukke opp uforutsette utgifter eller når det er nødvendig med store vedlikeholdsarbeider.
Har man ikke penger i felleskassa, må den enkelte sameier innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold.

Den siste muligheten er at sameiet tar opp lån.

Ingen felles eiendom å pantsette

Det er uheldig hvis sameiet krever inn et så stort beløp at noen av seksjonseierne ikke makter det, og må selge seksjonen.

I motsetning til borettslag, har ikke sameier noe felles eiendom å pantsette.
Det følger av eierseksjonsloven § 30 at seksjonseierne kun hefter etter sin sameiebrøk.
En kreditor som ikke får dekket sitt krav, vil måtte gå på hver og en sameier, og kreve vedkommende for sin andel av felles gjeld. For å sette det litt på spissen, skulle det derfor ikke være mulig for et eierseksjonssameie å oppta lån.
I gode tider er imidlertid bankene mer villige til å låne ut penger, blant annet med det resultat at også eierseksjonssameier ytes lån. Som regel gjøres det med den sikkerhet at banken gis adgang til å betjene lånet ved belastning av sameiets felles konto.

Må styret gå til årsmøtet for å få godkjent låneopptaket?

I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtets samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold. Ønsker

man en regulering av styrets adgang til å ta opp slike lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig.
Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på seksjonseierne i fastsatte a konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet. I tillegg kan styret treffe alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer. Styret kan altså treffe alle beslutninger årsmøtet kan treffe med alminnelig flertall.
Årsmøtet kan siden selvsagt overprøve styrets vedtak, og derfor kan det være like greit å legge særlig viktige beslutninger frem for årsmøtet først som sist.

Det anbefales at avgjørelsene i slike saker overlates årsmøtet.

Årsmøtet kan bestemme når lånet skal innfries

I og med at årsmøtet kan beslutte at det ikke skal tas opp lån til finansiering av nødvendig vedlikehold, men i stedet kreve inn et tilstrekkelig beløp fra hver enkelt sameier, må årsmøtet også ha anledning til å beslutte at lånet skal innfris, og at samtlige sameiere må bidra med sin andel fordelt etter eierbrøken. Beslutningen kan fattes med simpelt flertall.
Sameiet vil etter vår oppfatning ikke ha anledning til å påtvinge den enkelte seksjonseier noen plikt til å refinansiere med en bestemt bank, og det kan heller ikke påtvinges noen sameier å stille sikkerhet i egen seksjon for andre sameieres forpliktelser. Dette innebærer at dersom det er snakk om å ta opp et lån der seksjonseierne skal være solidarisk ansvarlige, krever det tilslutning fra samtlige sameiere.
Etter vår oppfatning vil ingen sameier ha krav på å få betale inn et kontantbeløp dersom økonomien i sameiet tilsier at det er nødvendig med en lånefinansiering av vedlikeholdet.

Dersom man skal ha en delt løsning, der sameiet tar opp lånet, felles midler stilles som sikkerhet, og banken kan holde hver enkelt seksjonseier ansvarlig etter eierbrøken, også dem som har betalt inn kontantbeløp, forutsetter det alminnelig flertall i årsmøtet. De som betaler inn kontant, vil da kunne slippe å være med på å betale rentene og nedbetaling av lånet, og på den måten slippe billigere.

De må imidlertid være klar over at de likevel kan bli gjort ansvarlig etter eierbrøken.

§ 30 (Eierseksjonsloven)
Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad.

En kreditor som har inngått avtale med styret, får derfor et krav mot hver enkelt seksjonseier i forhold til sameiebrøken.

Vi vil altså kunne komme i den situasjon at vi må dekke utgiften to ganger; først ved å betale inn vår andel av utgiften kontant, og så en gang til når banken går på seksjonseierne individuelt fordi sameiet ikke innfrir sin gjeld.
Vi vil riktignok sitte med et regresskrav mot de seksjonseierne som misligholdt, men det kan vise seg å være en mager trøst.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 19.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

INNKALLING EKS. ORD. ÅRSMØTE

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie

Tidspunkt: Onsdag 23.10.2024 kl. 19:00

Sted: Peisestua i Kolben

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser

Med utgangspunkt i vedlikeholdsplan for Jordbærsletta BS, utarbeidet av USBL Prosjekt, er det for å hindre lekkasjer, nødvendig med rehabilitering av takbelegg på alle terrasser i toppetasjene i sameiet.

Arbeidet er omfattende og har en kostnadsramme på kr 4 900 000. Da sameiet ikke har disse pengene er det nødvendig med et låneopptak for å finansiere arbeidet. Styret vil be

det ekstraordinære årsmøtet om aksept for å låne inntil kr 4 900 000.

Nærmere orientering om arbeidet og prosjektet vil bli gitt på møtet.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å ta opp nytt lån på k. 4.900.000,-

Det nye lånet ønskes nedbetalt som annuitetslån over 10 år.

Formål med låneopptaket er finansiering av rehabilitering av

takbelegg på terrasser

INNKALLING EKS. ORD. ÅRSMØTE

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie.
Tidspunkt: Onsdag 20. november 2024 kl. 19:00.
Sted: Peisestua i Kolben

Saksliste:

1 **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelderen
1.4 Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

2. **Finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser**

3. **Valg.**
Da 1.av styrets medlemmer og styreleder har meddelt at de trekker seg fra styret må det velges:
- Styreleder
- Styremedlem

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte:

1. **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte.

2. **Finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser.**

Med utgangspunkt i vedlikeholdsplan for Jordbærsletta BS, utarbeidet av USBL Prosjekt, er det for å hindre lekkasjer, nødvendig med rehabilitering av takbelegg på alle terrasser i toppetasjene i sameiet. Arbeidet er omfattende og har en kostnadsramme på inntil kr 4 900 000. Da sameiet ikke har disse pengene, er det

nødvendig med et låneopptak for å finansiere arbeidet. Styret vil be det ekstraordinære årsmøtet om aksept til å låne inntil 4 900 000. Se vedlagte dokumentasjon. Det vil også bli gitt nærmere informasjon fra USBL Prosjekt på møtet.

Styrets forslag til vedtak:

Det vedtas å ta opp nytt lån på inntil kr. 4 900 000. Dette lånet ønskes nedbetalt som annuitetslån over 10 år. Formål med lånet er finansiering av rehabilitering av takbelegg på terrasser.

I etterkant av det ekstraordinære årsmøtet 23. 10. 24, har det kommet noen spørsmål/innsigelser i forbindelse med låneopptak til utbedring av tak/takterrasser. Det har derfor kommet et alternativt forslag til vedtak. Se også vedlagte notat fra Ronald Thauland.

Solveig Tendals forslag til vedtak:

Beslutningen om rehabilitering av takterrasser i Jordbærsletta BS utsettes til ordinært årsmøte våren 2025. I mellomtiden nedsettes et utvalg med bygningsteknisk kompetanse. Utvalget rapporterer til styret og framlegger sin rapport om nødendig omfang, om forholdet mellom rehabilitering og oppgradering, om utførelse, om forskjellige kostnadsalternativer osv.

Rapporten leveres i god tid før det ordinære årsmøtet, slik at styret kan fremme sin innstilling der. Saken blir da avgjort av sameierne og arbeidet kan igangsettes.

Vedlegg:

- Arbeidsrapport/anbudsskjema
- Fullmaktsskjema
- Notat fra Ronald Thauland

Styret i Jordbærsletta Boligsameie

Ronald Thauland
ronald@vikenfiber.no

Betraktninger etter e.o. årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie 23. oktober 2024.

Grensesnitt

Gjennom uttalelser i møtet og i samtale med med styreleder i etterkant av møtet, fikk jeg inntrykk av at styret mener at sameiet ikke bare har ansvar for at membranen er tett men, også for fremtidig vedlikehold av overflatematerialet på verandaene. Av denne grunn blir langtidskostnaden for bruk av kompositttdekke gunstigere for sameiet enn f.eks. trykkimpregnert.

Jeg er sterkt uenig i ovennevnte tolkning av ansvarsgrensen. Etter min mening fremgår det ganske klart både i våre vedtekter og i eierseksjonsloven at:

- Verandaene er ikke å anse som fellesareal, men
- Sameiet har ansvar for at membranen er tett og at dekkmaterialet tåler tiltenkt bruk.
- Seksjonseier er ansvarlig for rengjøring og vedlikehold av dekkmaterialet. Hen er også ansvarlig for at dekkmaterialet beholder sin funksjon som beskyttelse av membranen og at konstruksjonen ikke overbelastes eller skades.

Jeg støtter mine synspunkter på bestemmelser i våre vedtekter og i eierseksjonsloven som angitt nedenfor. Dersom styret mener noe annet bør dette vurderes av jurister der vi (som ikke har aktuelle verandatype) søker juridisk hjelp hos Huseiernes Landsforbund.

Vedtekter:

- 1-2, (Siste avsnitt) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

- 8-1 Felleskostnader
  Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken skal fastsettes ut fra bruksenhetens areal. Endring av sameiebrøken krever enstemmighet blant de seksjonseierne som berøres av endringen.

Eierseksjonsloven:

- §4. Definisjoner
  pkt. e. Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

- §29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
  (Første avsnitt:) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Basisalternativ

I orienteringen fra styret (e-post den 21/10) fremgår det at styret mener:

- Kompositt ansees som den beste løsning
- Betongheller bør ikke legges tilbake

Ut fra dette kan det virke som om styret kun har forholdt seg til «kompositttalternativet»?

I tråd med min oppfatning om grensesnittet som nevnt ovenfor, mener jeg det også må innhentes pris på et basisalternativ. D.v.s. rimeligste alternativ som ikke medfører redusert bruksverdi for seksjonseiere og som ivaretar sameiets ansvar i h.h til avklart grensesnitt. Gitt at man går for samme løsning med tilfarere under et overflatedekke har jeg (gammel anleggsingeniør) vanskelig for å se for meg at noe blir rimeligere enn å legge de gamle betonghellene tilbake. Betongheller har lang levetid og vil fylle sin funksjon i mange år. De er også enkelt og rimelig å skifte ut heller som eventuelt blir skadet.

Velges det en dyrere løsning må selvfølgelig seksjonseier dekke mellomlegget i forhold til basisalternativet.

Utnytte gjenstående levertid

Er det vurdert om vi inntil videre kan leve med å rehabilitere verandaer etterhvert som behovet melder seg? Dette bør kunne være mulig etter en grundig tilstandsrapport med vurdering av gjenstående levetid. Tilstandsrapporten må omfatte alle verandaer.

Velges denne løsningen kan det inngås en avtale basert på en fremdriftsplan for rehabilitering. Denne avtalen må også kunne fungere som en rammeavtale der vi må kunne gjøre avrop på rehabilitering av verandaer ut over planen ved behov.

Anbudskonkurranse eller tilbudskonkurranse?

Det kom ikke frem i møtet hvilke tilbudsregler som er benyttet og dermed heller ikke om det er mulig å forhandle med tilbyderne. Forhandlinger eller ny tilbudsrunde kan være aktuelt dersom det ikke er allerede er innhentet priser på, den for sameiet, gunstigste løsning.

Det hadde kanskje også vært en ide å forespørre en aktør i tillegg til de tre som er plukket ut av Usbl? Å kun forespørre tre entreprenører i en begrenset tilbudskonkurranse er i mange bedrifter et absolutt minimumskrav.

Inhabilitet

I orienteringen fra styret (e-post den 21/10) står det:

Ved valg av løsning legger styret vekt på enklere vedlikehold, lengst mulig levetid og pris. Dekke av kompositt fremstår da som den beste løsningen.

Inhabilitetsreglene i våre vedtekter medfører at styremedlemer ikke bare må avstå fra å avgi stemme i saker der de er inhabile. De må heller ikke delta i saksbehandlingen.

Det er en kjent sak at et par styremedlemmer har den aktuelle verandatype. For å opprettholde årsmøtets tillit må styret straks nedsett en komite for all videre oppfølging av dette prosjektet. Komiteens medlemmer kan da selvsagt ikke ha den aktuelle verandatype.

Vedtekter:

- 10-5 Inhabilitet
  Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det er også verdt å merke seg at et flertall på et årsmøte ikke kan vedta noe som gir noen seksjonseiere urimelige fordeler.

Eierseksjonsloven:

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

Åpenhet

Spørsmålene i det ekstraordinære årsmøtet viste at vi alle savner mer informasjon om prosjektet. Dette er ikke et offentlig innkjøp og vi er kun bundet av bestemmelsene i tilbudsreglene. I arbeidet videre fremover må det tilstrebes mest mulig åpenhet i alle prosesser. Alternative løsninger med komiteens vurderinger må beskrives og kommuniseres med alle sameiere i god til før avstemninger.

Forprosjekt

Jeg er forbauset over at verandaenes tilstand og ulike alternativer for rehabliltering ikke er beskrevet og kommunisert med seksjonseierne. Jeg savner et forprosjekt som kunne omfatte følgende punkter som vist nedenfor. Et slikt forprosjekt kan vel i stor baseres på informasjon som allerede er utarbeidet av USBL i «vedlikeholdspermen»?

A. Beskrivelse av konstruksjonen

B. Tilstandsvurdering
Alle store verandaer og et utvalg av de mindre bør befares/undersøkes. Alle med registrerte skader må sjekkes. Det må undersøkes om det er spesielle årsaker til at det er skader på enkelte verandaer mens andre virker ok.

C. Grensesnitt
Det er ulike oppfatninger om hvor grensen går for sameiets vedlikeholdsansvar. Har seksjonseiere krav på at gamle heller skiftes ut med et dekke med bedre bruksegenskaper? Og hva da med de som har betongheller på bakkeplan? Dette må klarlegges og kommuniseres før anskaffelsesprosessen gjenopptas! Det er antakelig behov for en juridisk vurdering der vi (som ikke har verandaer) bør søke bistand hos Huseiernes Landsforbund.

D. Alternative løsninger med vurdering av investerings- og vedlikeholdskostnader, f.eks.:
- Basis/rimeligst (heller legges tilbake?)
- Trykkimpregnert (pristillegg for seksjonseier)
- Kompositt (pristillegg for seksjonseier)
(Forprosjektet må utarbeides av en konsulent som ikke har sett innhentede tilbud)

E. Tidsplan

Ideer til videre arbeider

1. Skrive brev til styre og be om en klargjøring av grensesnittet. Beskrive vår oppfatning og vedlegge en juridisk vurdering.

Brev til styret

Grensesnitt ved vedlikehold av verandaer

Post	Tekst	Enhet	Mengde	Beskrivel
00.25.0	Prosjektering Prising av komplett prosjektering Total pris prosjekteri	RS	1	
00.25.1	Miljøsaneringsrapport Utarbeidelse av miljøsaneringsrapport	RS	1	
00.25.2	Prising av Generell del Her prises poster i kap 00 Generell del som ikke er p	RS	1	
Sum 00.25 Prisbærende poster:				
Sum 00 Generell del:				
01.jan	KOMPLETT TILRIGGING, DRIFT OG NEDRIGGING AV BYGGEPLASS Komplett tilrigging og	RS	1	
01.feb	HMS- ARBEID Posten omfatter alt HMS-arbeid under arbeidets gang. Se vedlagt S	RS	1	
01.mar	BYGGEPLASSKILT Entreprenøren skal sette opp "stall\galge" med byggeplass skil	RS	1	
01.apr	TRANSPORT OG HÅNTERING AV BYGGEPLASSAVFALL Gjelder alt byggeplassavfall, even	RS	1	
01.mai	FDV-DOKUMENTASJON Omfatter spesifisert oversikt over leverandører, benyttede	RS	1	
01.jun	Kraft, energi, vann, etc. All bruk av kraft/energi, vann etc. som benyttes ho	RS	1	
01.jul	SIKKERHETSSTILLELSE FOR KONTRAKTSFORPLIKTELSER Det stilles sikkerhet på 10% i	RS	1	
01.aug	FORSIKRING AV ANSVAR Pris	RS	1	
01.sep	FORSIKRING AV KONTRAKTSARBEID Pris	RS	1	
01.okt	EVENTUELLE POSTER Eventuelle poster som entreprenøren av hensyn til sin kalku	RS	1	
Sum 01 Rigg og drift:				
02.jan	RIVING AV EKSISTERENDE GULV Posten omfatter komplett riving av 15stk takterra	m2	600	
02.feb	EVENTUELLE POSTER Eventuelle poster som entreprenøren av hensyn til sin kal	RS	1	
Sum 02 Rivearbeider:				
03.jan	KOMPOSITT-NYE KOMPLETTE TAKTERRASSER Posten omfatter komplette takterrasser,	m2	600	
03.feb	KEBONY-NYE KOMPLETTE TAKTERRASSER Posten omfatter komplett takterrasser, 15st	m2	600 [0,00]	
03.mar	MØRE ROYAL-NYE KOMPLETTE TAKTERRASSER Posten omfatter komplett takterrasser,	m2	600 [0,00]	
03.apr	OMBRUK AV BETONGHELLER-NYE KOMPLETTE TAKTERRASSER Posten omfatter komplette t	m2	600 [0,00]	
03.mai	EVENTUELLE POSTER Eventuelle poster som entreprenøren av hensyn til sin kalku	RS	1	
03.jun	Alternativt forslag med flisheller			
Sum 03 Tømrerarbeider:				
04.jan	DEMONTERING/REMONTERING Løsne eksisterende kabler og belysning før riving av	time	7	
04.feb	EVENTUELLE POSTER Eventuelle poster som entreprenøren av hensyn til sin kalku	RS	1	
Sum 04 Elektroarbeider:				

Totalt:

Byggetid

Tømrerarbeider
Taktekkerarbeider
Blikkenslager
Elektroarbeider

Materialer benyttet ifm regningsarbeider
Påslag for UE
Maskinleie inkl. fører

INNKALLING 2024



INNKALLING 2024

Jordbærsletta Boligsameie

Onsdag 20.03.2024 kl. 19:30
Kolben, Salong 2

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jordbærsletta Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 19:30 - Kolben, Salong 2

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtektene, se vedlegg

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Etter det ordinære årsmøtet vil det bli et beboermøte der styret vil informere om planlagt vedlikehold i 2024.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene, se vedlegg

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Erik Johansen
Styremedlem, Hanne Bjørnå Berntsen
Styremedlem, Laila Elisabeth Nordholm
Varamedlem, Sverre Bønsnæs
Varamedlem, Pelle Antonsen

Valgkomiteens innstilling blir lagt frem på møtet.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 078 126	691 200
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	595 590	386 927
B. Endring arbeidskapital	595 590	386 927
C. Arbeidskapital	1 673 717	1 078 126
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 931 348	1 365 690
Kortsiktiggjeld	-257 631	-287 563
C Arbeidskapital	1 673 717	1 078 126

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 643 028	2 152 576	2 396 000	2 498 500
Sum leieinntekt		2 643 028	2 152 576	2 396 000	2 498 500
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	5 700	8 800	8 000	8 000
Sum annen inntekt		5 700	8 800	8 000	8 000
Sum inntekt		2 648 728	2 161 376	2 404 000	2 506 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 330	16 920	18 000	18 000
Styrehonorar	3	130 000	120 000	130 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		140 087	119 190	135 000	135 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	357 395	409 617	379 000	394 000
Kommunale avgifter/renovasjon		218 366	236 847	270 000	270 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	17 835	32 622	50 000	50 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 042	2 759	10 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	508 259	208 311	500 000	1 642 000
Revisjonshonorar		6 584	6 161	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		140 846	136 877	141 000	149 000
Andre honorar		35 743	34 656	22 000	38 000
Kontorkostnad		5 308	276	1 000	6 000
TV/bredb³ nd		344 858	316 431	330 000	364 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		246	645	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		0	408	1 000	0
Forsikringer		171 897	151 663	171 000	181 000
Andre kostnader		4 628	7 916	12 000	12 500
Sum kostnad		2 108 423	1 801 298	2 177 000	3 403 500
Driftsresultat		540 305	360 078	227 000	-897 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 285	26 849	18 000	24 000
Netto finansposter		-55 285	-26 849	-18 000	-24 000
Årsresultat		595 590	386 927	245 000	-873 000
Overført sameiekapital		595 590	386 927	0	0
SUM OVERFØRINGER		595 590	386 927	0	0

Balanse 2023 JordbÆrsletta Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	229 900	229 900
Sum anleggsmidler		229 900	229 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		900	6 237
Andre kortsiktige fordringer		3 541	4 910
Forskuddsbetalte kostnader		198 550	312 148
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 728 357	1 042 394
Sum omløpsmidler		1 931 348	1 365 690
SUM EIENDELER		2 161 248	1 595 590

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 903 617	1 308 026
Sum opptjent egenkapital		1 903 617	1 308 026
Sum egenkapital	9	1 903 617	1 308 026
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		250 283	287 563
Annen kortsiktig gjeld		7 348	0
Sum kortsiktig gjeld		257 631	287 563
Sum gjeld		257 631	287 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 161 248	1 595 590

Sted:_____ Dato:_____

Per Erik Johansen Styreleder	Laila Elisabeth Nordholm Styremedlem	Hanne Bjørn³ Berntsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlnpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlnpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefnres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vNre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefnres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfnres og inntektsfnres i takt med opptjening.
Inntektsfnring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfnres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lnnskjnring overfnres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³r av 58. Boligseksjoner.
Sameiet er oppfnrt p³ gnr. 247 b.nr 583 i Nordre Follo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polise nr. 8619341.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 282 148	1 863 852
3609 Leie parkering	30 280	14 500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	330 600	274 224
Sum	2 643 028	2 152 576

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nŋkkelsalg	5 700	8 800
Sum	5 700	8 800

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	130 000	120 000
Sum	148 330	136 920

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	229 900
¡rets tilgang :	0
¡rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	229 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	229 900
Anskaffelses³r :	2012
Antatt levetid i ³r :	

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	222 876	217 222
6340 Heisalarm	0	60 148
6360 Annet renhold	3 938	3 688
6361 Fast renhold	100 832	91 551
6362 Skadedyrutryddelse	1 827	0
6364 Matteleie	20 589	17 510
6391 Snnm³king/strning/feiing	3 012	8 213
6392 Containerleie/tnmming	915	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 406	11 284
Sum	357 395	409 617

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS / El-bil lalding	17 835	32 622
Sum	17 835	32 622

Note 7 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktny og redskaper	2 655	0
6540 Inventar	0	399
6550 LyspNrer, lysrnr, sikringer o.l.	4 718	994
6551 Nnkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 366
6552 Driftsmateriell	670	0
Sum	8 042	2 759

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	14 644
6603 Vedlikehold elektro	13 645	7 515
6605 Vedlikehold fellesanlegg	70 748	25 386
6610 Andre vaktmestertjenester	15 942	28 912
6611 Vedlikehold heiser	111 805	42 750
6613 Vedlikehold grntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	45 449	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	165	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 214	25 094
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	73 819	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	23 600
6648 Vedlikehold dnrer og porter	175 473	30 410
Sum	508 259	208 311

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	1 308 026	595 591	1 903 617
Sum opptjent egenkapital	1 308 026	595 591	1 903 617
Sum egenkapital	1 308 026	595 591	1 903 617

Resultat og balanse med noter for Jordbærsletta Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jordbærsletta Boligsameie

Styreleder	Per Erik Johansen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Hanne Bjørnå Berntsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Laila Elisabeth Nordholm (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Jordbærsletta Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: XQ1MY-7UFQJ-CFUB0-TCKLE-SU0PT-LEZNN

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XQ1MY-7UFQJ-CFUB0-TCKLE-SU0PT-LEZNN

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-28 19:12:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XQ1MY-7UFQJ-CFUB0-TCKLE-SU0PT-LEZNN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

2023 Jordbærsletta Boligsameie

Årsmelding 2023

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styret har etter sameiermøte 2023 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Per Erik Johansen	Jordbærsletta 32, 1410 KOLBOTN
Styremedlem	Hanne Bjørå Berntsen	Jordbærsletta 32, 1410 KOLBOTN
Styremedlem	Laila Nordholm	Jordbærsletta 28, 1410 KOLBOTN
Varamedlem	Pelle Antonsen	Jordbærsletta 26, 1410 KOLBOTN
Varamedlem	Sverre Bønsnæs	Jordbærsletta 32, 1410 KOLBOTN

Styret i Jordbærsletta Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann. Boligsameiet har ingen ansatte. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art
Jordbærsletta Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligsameiet ligger i Nordre Follo kommune. Boligsameiets organisasjonsnummer er 986 213 309. Det er 58 boliger og ingen næringslokaler i boligsameiet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG, Sørkedalsveien 6, 0306 Oslo.

Forsikring
Boligsameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, F86159341.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet bruker programvaren Bevar HMS. Bevar HMS er web-basert for systematisering av tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Regnskap 2023
Årets resultat ble kr.595.590,- beløpet er inkludert vedlikeholdsfond på kr.250.000,-. Resutatet er k. 350.000,- bedre enn budsjettert. Det gode resultatet skyldes at vedlikeholdsoppgaver ikke ble utført i 2023 men uten at det har konsekvenser at det utsettes. Med bakgrunn i kostnadsutviklingen har styret sett seg nødt til å øke felleskostnadene med virkning fra 01.01.2024
Sameiet har per 31.12.23 innestående på bank kr. 1.728.357,-

Styrets arbeid
Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter og flere oppfølgingsmøter med USBL/USBL Prosjekt .
.

Utført vedlikeholdsarbeid 2023
Vasking av garasjer v/Alt-Mann AS
Vedlikehold heiser, dør, hit knapp, etasjeknapp og vaie som hadde hoppet av.
Ny takpapp i og rundt slukkasser på taket der det har vært nødvendig.
Nye lufterør og papp rundt soilrør der dette har vært nødvendig.
Montert takrenne for å lede vekk vann ved «bakdør» i nr.32/34
Utbedret betongskader i garasje i nr.28.
Utbedret skader og lekkasjer i forbindelse med utekran i nr.26.
Sjekk av inngangsdører til alle leiligheter og justering der det var nødvendig. Noen dører må byttes.
Justering av noen verandadører.
Fuging på verandaer i toppetasjer.

Skogskjøtsel 2023
Etter flere års saksbehandling ble endelig 20 grantrær i kantsonen mot Kolbotnvannet felt. Dessverre har det oppstått en uenighet med grunneier når det gjelder borttransport av de felte trærne.

Vedlikehold av grøntanlegg 2023
Ukentlig klipping og stell av plen og stell av alle hekker v/Alt-Mann. Klipping av gress fra gangveien og ned mot vannet er også i 23 utført av Tom Dale Andersen.Takk for din innsats Tom!
HanneKan Hage AS har vært engasjert for å ta ansvaret for beskjæring av frukttrær samt vedlikehold av blomsterbedet ved friområdet.

Brannvarsling
Styret jobber kontinuerlig med kartlegging, evt utbedringer for å ivareta brannvernforskriften. Dette arbeidet inngår i Bevar HMS.

Kildesortering: Sameiet har containere for restavfall, papiravfall og glass & metall. Det utplasseres en egen container til veranda/inneplanter i sommerhalvåret. Sameiere oppfordres til å sørge for at containerne ikke overfylles slik at lokk blir stående åpne, hvilket medfører lukt gjennom ventilasjonsanlegg, samt fare for rotter. Vi oppfordrer også til å benytte de grønne posene til matavfall. Husk å knyte igjen posene med dobbeltknuter. Papircontainere er for aviser og daglig papiravfall. Større pappemballasje osv. skal kjøres til kommunens gjenbruksstasjon dette gjelder også maling og annet avfall som ikke skal i containere. Denne type avfall skal ikke etterlates på gulvet i søppelrommet.

Dugnader:
Det ble gjennomført en felles vårdugnad hvor mange ivrige beboere deltok. Det ble luket og ryddet i bedene, søppelrommet ble spylt, og containeren ble som vanlig fylt opp med hageavfall samt søppel fra beboerne.
Det ble også gjennomført en høstdugnad hvor søppelrom ble spylt og det ble luket i bed mot Kolbotnvannet. Få men arbeidsivrige beboere stilte opp.

Planlagt vedlikeholdsarbeid 2024
Med utgangspunkt i vedlikeholdsprogrammet gjennomføres tiltakene ut fra sameiets økonomi. Så langt har dette fungert bra men det har medført at oppgaver som ikke er strengt nødvendig har blitt utsatt.
I 2024 er det planlagt rehabilitering av gulv på terrasser i toppetasjene. Dette anses nødvendig for å hindre lekkasjer.
Tilstand på takpapp er av fagfolk vurdert til å være så bra stand at det ikke er nødvendig med total rehabilitering før om noen år.
Noen inngangsdører vil bli byttet da de ikke oppfyller den funksjon de er ment å ha.

Uforutsette utbedringer av skader og slitasje må tas fortløpende uten planlegging,

Avtaler:
Avtale er inngått med Telenor for etablering av fibernett. Arbeidet har kommet i gang men går tregt.

Informasjon: Styret informerer gjennom Jordbærbladet og/eller ved oppslag, e-post samt vår Facebook-side.

Vaktmester: Sameiets vaktmestertjeneste utføres av Alt-Mann AS tlf 4800 9000, , 1410 Kolbotn. Styret er godt fornøyd med det arbeidet de utfører.
Oppdrag som ligger under vaktmestertjenester rekvireres kun av styret. Gi beskjed til styret dersom det er oppgaver som må utføres.
Private vaktmesteroppdrag må betales av den enkelte sameier.

Godkjent av styret, __mars 2024

Vedtektsendringer, årsmøtet 2024.

Sameiets vedtekter §3-1 punkt 4 lyder i dag:
«Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe,markiser o.l.»

Styret foreslår §3-1 punkt 4 endret til:
«Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, markise, pergola o.l.
Det tillates ikke montering/installasjon av varmepumpe.»

Sameiets vedtekter §4-5 punkt 1 lyder i dag:
«En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt
for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.»

Styret foreslår §4-5 punkt 1. endret til:
«Fra 1.januar 2023 må alle ladbare motorvogner lades med ladeboks. Bruk av stikkontakt er ikke lov. Loven gir ikke tilbakevirkende kraft. Etablerte ladeløsninger basert på gamle regler kan beholdes (ved overdragelse til ny seksjonseier må vedkommende forholde seg til regler gjeldende fra 1.januar 2023). Sameiet har inngått avtale med Elaway som har etablert infrastruktur for lading. Alle som har behov for ladeløsning må kontakte Elaway for anskaffelse av ladeboks. Ingen andre løsninger aksepteres.»

Vi må også gjøre endring i «Ordensregler for garasjene i Jordbærsletta Boligsameie» pkt.6. Det bør stå:
«Fra 1.januar 2023 må alle ladbare motorvogner lades med ladeboks. Bruk av stikkontakt er ikke lov. Loven gir ikke tilbakevirkende kraft. Etablerte ladeløsninger basert på gamle regler kan beholdes (ved overdragelse til ny seksjonseier må vedkommende forholde seg til regler gjeldende fra 1.januar 2023). Sameiet har inngått avtale med Elaway som har etablert infrastruktur for lading. Alle som har behov for ladeløsning må kontakte Elaway for anskaffelse av ladeboks. Ingen andre løsninger aksepteres.»

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Jordbærsletta Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 19:30 - Kolben, Salong 2

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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:
Jordbærsletta 28
Gnr. 247 Bnr. 583 Snr. 14 og Gnr. 247 Bnr. 582 og Gnr. 247 Bnr. 582 Snr. 1 og Gnr. 247 Bnr. 583 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0046

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Helle Borgund
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 90 13 71 06
E-post: helle.borgund@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