PRIVATMEGLEREN

RUGDEVEIEN 4 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

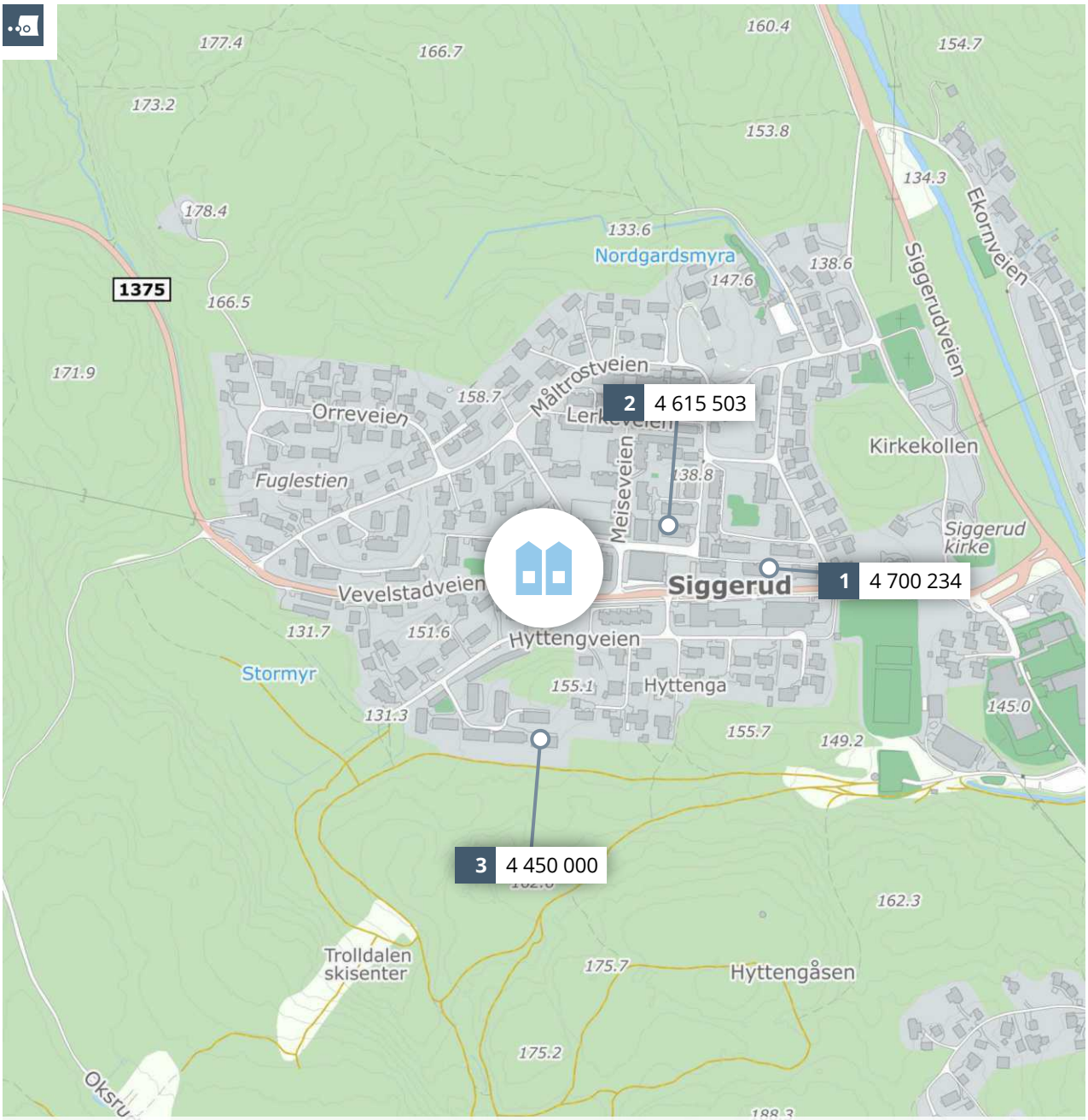
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUGDEVEIEN 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Malin Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rugdeveien 4 C, 1404 SIGGERUD

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 104 BNR 294 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Siggerud nord

Verdivurdert til
4 190 000

113 889	4 303 889	43 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	20 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	2 839
Formue	8 036
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svaleveien 2 A 102 m² 1969 63,6 daa 4 sov				16.02.2026	3 990 000	**4 585 000**	115 234	4 700 234	**46 081**
2	Svaleveien 7 D 113 m² 1970 63,6 daa 3 sov				19.01.2026	4 350 000	**4 500 000**	115 503	4 615 503	**40 845**
3	Hyttengveien 58 B 106 m² 1969 207 m² 3 sov				02.07.2026	4 490 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**41 981**

Et innbydende rekkehus over to plan med solrik beliggenhet i et veletablert og familievennlig område på Siggerud.

Boligen har en praktisk planløsning med entré, gang, Kvikk kjøkken fra 2016, lys stue med utgang til en sydvendt terrasse på hele 37 m², samt tre soverom og bad/vaskerom oppgradert i 2017.

I tillegg disponerer boligen loft, sportsbod og egen garasje på 17 m² oppført i 2015.

Oppvarming skjer med energieffektiv luft-til-luft varmepumpe fra 2025 og det er pipe m/mulighet for peis.

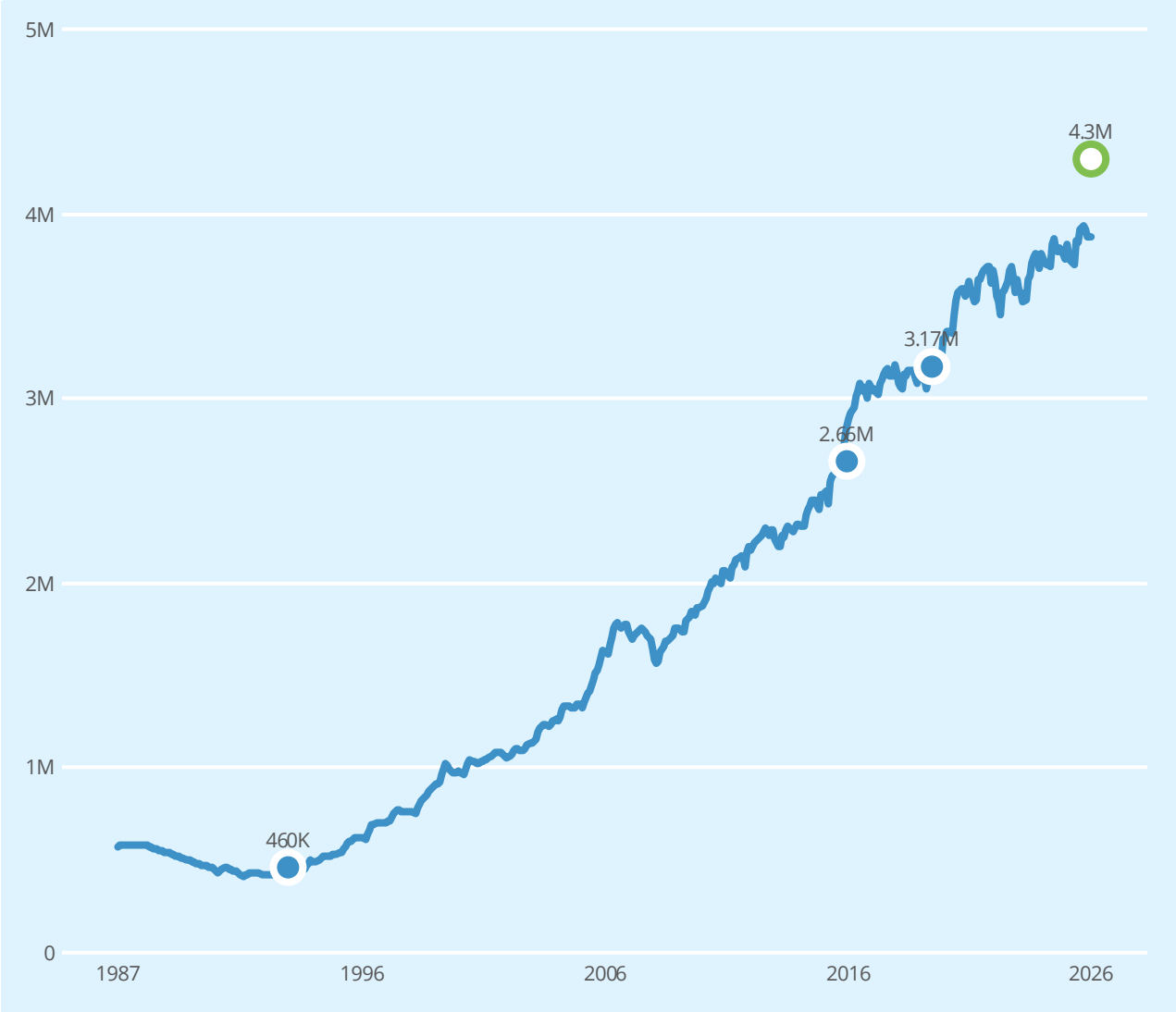
Her bor du med naturen rett utenfor døren, flotte tur- og skimuligheter, kort vei til skole, barnehager, idrettsanlegg og Coop Extra. Bussholdeplass ligger få minutters gange unna med forbindelse til Oslo S på ca. 40 minutter, og fra Vevelstad stasjon tar toget deg til Oslo S på rundt 22 minutter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

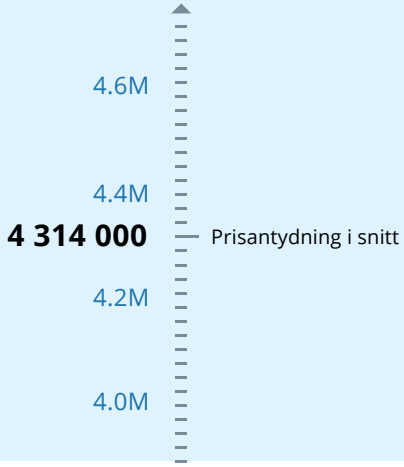
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.05.2019		13.02.2020	3 400 000	3 030 000	141 431	3 171 431	2
20.09.2016	28.09.2016	24.11.2016	2 500 000	2 510 000	146 000	2 656 000	
13.12.1993		13.12.1993	-	460 000	-	460 000	
10.11.1987		10.11.1987	-	775 000	-	775 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på ligenende salg i området blir indekseringen feil og gjenspeiler ikke prisen i området.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Siggerud nord grunnkrets nå

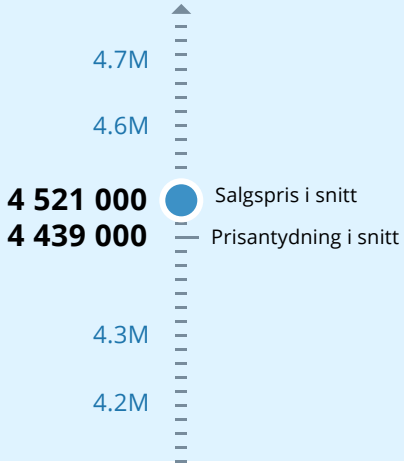
1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Rekkehus solgt i Siggerud nord grunnkrets siste 12 mnd

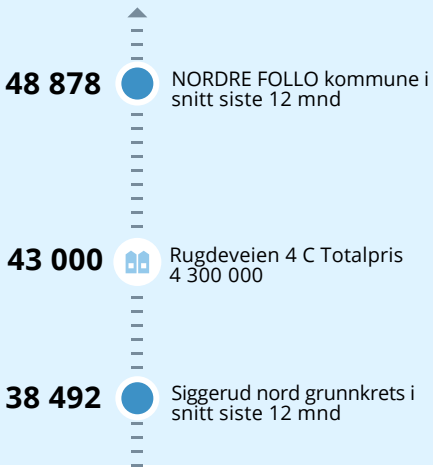
10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

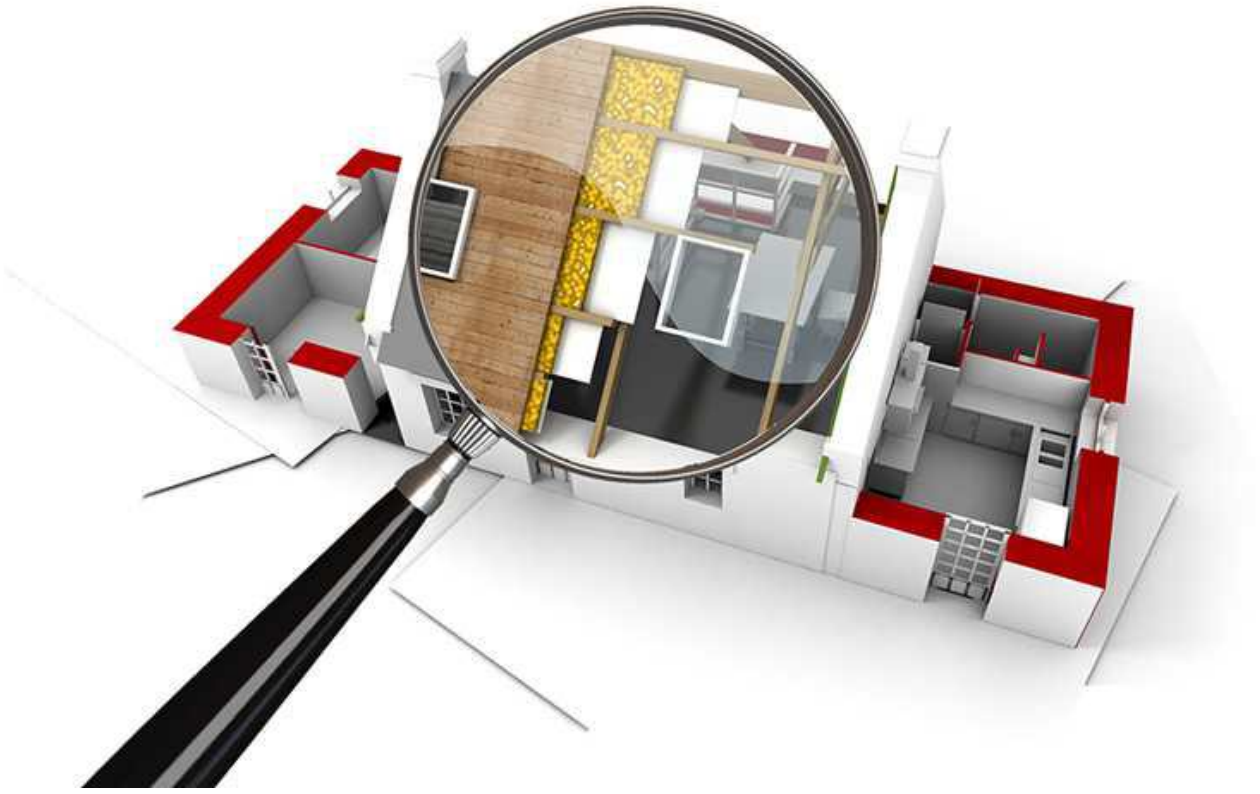
Rekkehus

Rugdeveien 4 C , 1404 SIGGERUD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 104, bnr. 294, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1923 **Eiendomsverdi ref nr:** NI8251

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Bygningen er fundamentert med ringmur i betong/Leca til sprengsteinsfylling/fjell og antatt fast byggegrunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskille i tre. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med takpapp.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på luft til luft varmepumpe og elektriske panelovner.

KORT OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

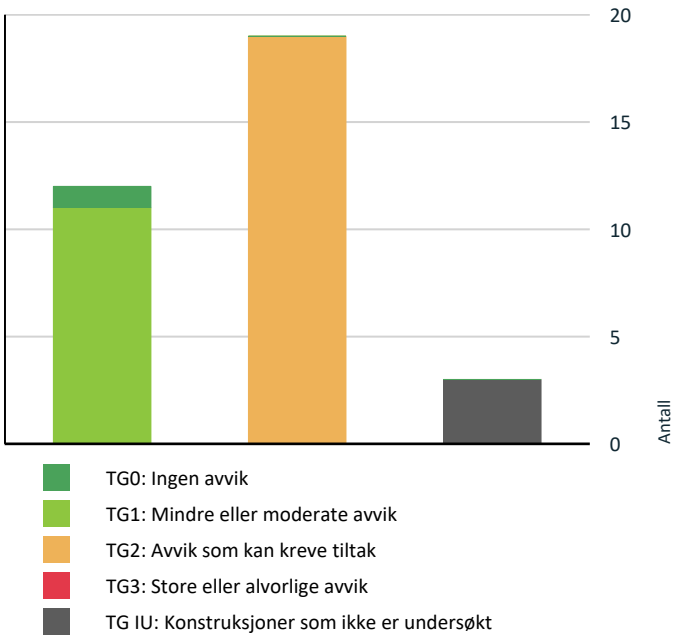
Rekkehus

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

Tegninger av 22.07.99. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 2-etasje. Wc og bad er slått sammen til et rom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen har et normalt vedlikehold, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking fra antatt byggeår siden det ikke er opplyst om utskiftning jf tidligere takst.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. For å redusere risikoen for vanninntrenging og skader bør tilstanden følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning av taktekking og undertak innen overskuelig fremtid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt snøfangere der dette er påkrevd etter dagens forskrifter, for å hindre fare for personskade ved snøras og sikre trygg ferdsel for feier.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, bør disse følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Overflatebehandling av kledning anbefales.



Råte i kledning på fremsiden



Noe tørr kledning på sørsiden

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Råloft/kaldtloft luftet via raft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrett under vindu på nordsiden heller mot vindu (feil vei).
TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

Vannbrettet under vinduet på nordsiden bør reetableres med korrekt fall bort fra vinduet for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

På grunn av alder og slitasje må det påregnes økt behov for vedlikehold, samt at utskifting av vinduene vil bli nødvendig på sikt for å unngå varmetap og redusert funksjon.



Vannbrett heller feil vei

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har ny malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres vedlikehold av karmene og utbedring av sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.
Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dørenes funksjonsevne reduseres ytterligere, og det kan bli behov for utskifting på sikt.



Preget av slitasje/elde

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse på 37 kvm.
Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegger, strøm og utelys. Solmarkise med slitt markiseduk.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har skjevheter/setninger i grunn. Spesielt i ett av hjørnene. Terrassebordene har endel slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter og setninger i terrassen bør utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for konstruksjonsskader.
Slitte terrassebord bør vurderes skiftet ut for å opprettholde sikkerhet og funksjon.
Dersom skjevhetene skyldes svikt i fundamenteringen, bør dette undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Dekke har slitasje

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper av tre og i betong.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen ved inngangspartiet har noe mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Trappen ved inngangspartiet bør rettes opp for å hindre videre skjevhet og forringelse av konstruksjonen.
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og i verste fall ytterligere skader på trappen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik målt i stue, gang og soverom i 2-etasje. Størst avvik målt ved gang i 1-etasje (ca 20 mm).

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang, slik at nødvendige tiltak kan vurderes.
Konsekvensen av avvikene er at det kan oppstå skjevheter som påvirker møblering og innredning, samt mulig økt belastning på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Størst avvik ved entre/gang

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Ildsted er fjernet.
Det er ikke kjent om når det sist er feiet eller om det har vært branninspeksjon. På generelt grunnlag anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2 er satt for å belyse alder og ukjent vedlikeholdshistorikk. Fremtidige tiltak/vedlikehold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales at det gjennomføres tilsyn og eventuell kontroll av pipe og sotluke/feieluke av det lokale brann- og feiervesenet, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og sikre forsvarlig brannsikkerhet.
Konsekvensen av manglende tilsyn og ukjent vedlikeholdshistorikk er økt risiko for skjulte skader, redusert funksjon og potensiell brannfare.



Pipe er ikke i bruk

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har trolig krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at denne kan inspiseres nærmere.
Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningen.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende utbedring kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller får varige merker.



Dørblad butter i karm

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap i gang 2-etasje og på ett av soverommene.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2017, jf. tidligere tilstandsrapport. Veggmembran og flislegging er utført i egenregi av tidligere eier. Det foreligger ellers ingen informasjon eller dokumentasjon på arbeid utført på badet, og det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk har komponenter på et våtrom en forventet levetid på alt fra 10 til 30 år, avhengig av materialer og grad av belastning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

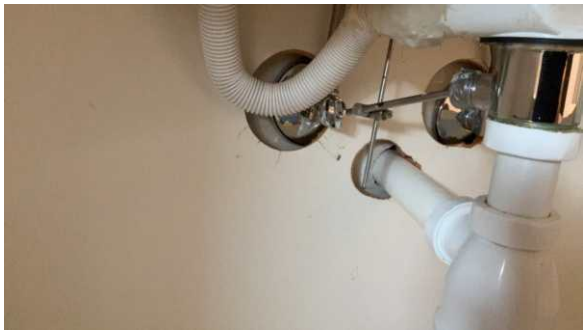
Tilstandsrapport

Det er usikkerhet om våtsoner/rørgjennomføringer i våtsoner på vegger har tilstrekkelig tettesjikt/membran. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
Det bemeres at membran på vegger er utført av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av tettesjikt/membran rundt rørgjennomføringer i våtsoner for å sikre at disse er utført korrekt og i henhold til gjeldende krav.

Arbeidet med membran på vegger er utført av tidligere eier, noe som kan innebære risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse. Dette øker faren for skjulte feil og fremtidige fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.


Usikkert hvor tett det er rundt rør under vask


Toalettkassen er noe ujevnt flislagt

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er slakt fall til sluk utenfor dujsone. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten ved døråpningen. Dersom høydeforskjellen er utilstrekkelig, kan vann renne ut av rommet eller trenge inn i konstruksjonen ved lekkasjer eller større vannpåvirkning.
Varmekablene i gulv fungerer ikke og har heller ikke fungert i eiers eie.

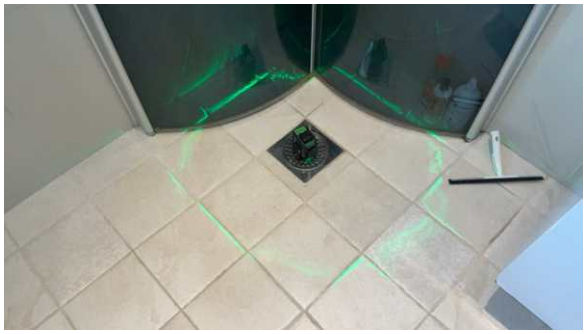
Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at membranen er korrekt ført opp ved terskelen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fuktsikringen, noe som øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen ved lekkasjer eller større vannpåvirkning.

Det anbefales å utbedre høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved dørterskel for å sikre tilstrekkelig avrenning mot sluk, slik at vann ikke kan renne ut av rommet eller inn i konstruksjonen.

Varmekablene bør utbedres av kvalifisert fagperson, da manglende varmekilde kan føre til redusert komfort og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Lokalt fall rundt sluk

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og trolig banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det bemerkes at membran/tettesjikt er lagt av tidligere eier som egeninsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntetting og membran/tettesjikt.

Arbeidet er utført som egeninnsats av tidligere eier, noe som medfører økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt manglende kvalitetssikring. Dette øker faren for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på bygningsdeler.

Det anbefales at utførelsen vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere usikkerheten og risikoen for fremtidige skader.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er brukt fugemasse til å tette mellom vask og avløpsrør. Dette har ført til lekkasje og skade på bunnplate i skap.

Konsekvens/tiltak

Fugemassen mellom vask og avløpsrør må fjernes og tettingen utføres på en fagmessig måte for å hindre videre lekkasje.
Skadet bunnplate i skap bør utbedres eller skiftes ut.
Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for vannskader og fuktskader i innredningen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.



Tidligere lekkasje i skap



Overgang tettet med fugemasse

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Målt i vegg fra soverom

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvikk kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Avsatt plass til kjøl/fryseskap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

Påviste skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader.

Tilstandsrapport





Skader på benkeplate



Fuktskader på sokkel

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fronten er løs på ventilator. Uvist hvorfor.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fronten på ventilatoren bør festes eller repareres for å sikre korrekt funksjon og forhindre at deler faller ned.
Dersom løs front ikke utbedres, kan det føre til redusert effekt av ventilasjonen og økt risiko for skade på ventilatoren eller omkringliggende områder.



Fronten er løs på ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon om hvem som har utført arbeid med bytte av rør i forbindelse med badet i 2017.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er bygget inn under trapp. Det er derfor ingen inspeksjonsmulighet av tanken.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende inspeksjonsmulighet og avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet og avrenning er at eventuelle lekkasjer eller skader på tanken ikke vil oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på luft til luft varmepumpe og elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår. Sikringsskap fra 2017. El-anlegg hovedsakelig fra 2017. Utført av JVC Byggservice AS jf tidligere tilstandsrapport.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

9. 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 På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport



Bryter under trapp

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har ingen kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få utført en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av rørlegger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type, trolig plassert i krypkjeller jf tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om saneringen er utført korrekt, noe som kan innebære risiko for forurensning eller fremtidige kostnader knyttet til fjerning og opprydding.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger i trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappene.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for beboere.

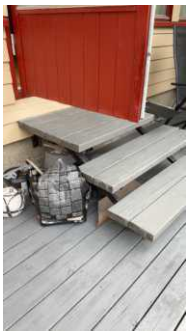
Tilstandsrapport



Rekkverk under 90 cm



Åpninger over 10 cm



Trapp mangler rekkverk

Bygninger på eiendommen

Utvendig Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1969

Kommentar
I følge eier.

Standard

Vedlikehold

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2015

Kommentar
I følge eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke på 17 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Led port i front med elektrisk åpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

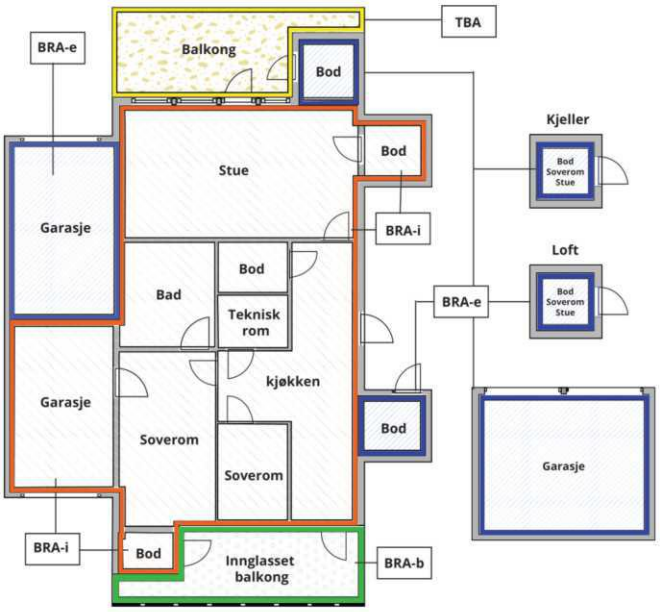
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	50			50	
1 Etasje	50			50	37
SUM	**100**				**37**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, bad/vaskerom, 3 soverom		
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, kott		

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 22.07.99. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 2-etasje. Wc og bad er slått sammen til et rom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Utvendig Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.6.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Goran K Djudurovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3207 NORDRE FOLLO	104	294		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rugdeveien 4 C

Hjemmelshaver
Djudurovic Goran Kovacevic

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	
3	22.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 brannteknisk 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.

•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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260076
Addresse	Rugdeveien 4 C		
Postnr.	1404	Sted	SIGGERUD
Selgers navn	Goran K Djudurovic		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mus/rotter i sameiet. Samt noe jeg tror kan være mus på loftet og krypkjelleren. Feller er satt ut på loftet uten at noe aktivitet i fellene.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.06.2026

Signert av *Goran K Djudurovic*

Initialer selger:
G K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Rugdeveien 4C, 1404 SIGGERUD**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309233**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148903611**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **294**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 986 kWh**

Boligopplysninger:

Skogen Boligsameie		**Vår ref.:**	2515/15	**Fødselsdato eier:**	22.12.1975
Rugdeveien 4 C		**Type:**	Boligsameie		
1404 SIGGERUD		**Eiere:**	Goran Kovacevic Djudurovic		
Organisasjonsnr:	975 485 579	**Seksjonsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 839**

Felleskostnader:	Avdrag lån	52
	Renter lån	81
	Avdrag IN-lån	212
	Renter IN-lån	565
	Felleskostnader	1 664
Tilleggsytelser:	Bredbånd	265

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	113 889	Gjeld siste årsoppg.:	115 234
Klient ajourf. lån:	14 906 452,07	Klient gj. s. årsoppg.:	14 580 666

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207460656, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 6.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 167

Saldo per 09.06.2026: 2 061 729

Andel av saldo: 14 318

(siste termin 30.04.2040)

Der er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 98207505048, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 6.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 230

Saldo per 09.06.2026: 12 247 294

Andel av saldo: 99 572

(siste termin 30.07.2045)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jack Dinesen

Adresse: Lerkeveien 8 B

Postnr/-sted: 1404 SIGGERUD

Telefon: Mob.: 93217735

E-post: jack@oh6.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	115 234	Andre inntekter:	1 025
Annen formue:	8 036	Utgifter:	8 116		

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

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Boligopplysninger:

Skogen Boligsameie	**Vår ref.:**	2515/15	**Fødselsdato eier:**	22.12.1975
Rugdeveien 4 C	**Type:**	Boligsameie		
1404 SIGGERUD	**Eiere:**	Goran Kovacevic Djudurovic		
Organisasjonsnr: 975 485 579				

7: Pålydende

Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1970
Gårds/bruksnr:	104/294 - seksjon:15
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93086204		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.02.2020	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus		
Fasiliteter:					

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.

HUSORDENSREGLER
for
SKOGEN BOLIGSAMEIE

INNLEDNING

Skogen Boligsameie er et boligsameie hvor sameierne i fellesskap, og ingen andre, er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i hevd. Alle utgifter forbundet med dette må dekkes av sameierne i fellesskap.

De enkelte sameiere (hjemmelshavere) er ansvarlige for at bestemmelsene i ordensreglene for eiendommen blir fulgt. Husorden er ikke bare plikter, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i nærmiljøet.

1. ALMINNELIG

ORDENSREGLER

a)
Trafikkskiltingen til stikkveiene skal respekteres:

Unødig kjøring skal unngås.
Ingen må sette fra seg kjøretøyer, campingvogner eller tilhengere på fellesareal eller stikkveier.

Overtredelse kan medføre borttauing på eierens regning og risiko.

Hensetting av campingvogner, tilhengere, båter, avskiltede biler på sameiets grunn skal kun skje på egnede plasser, etter tillatelse fra styret.

Langtidsparkering over 4 uker på sameiets parkeringsplasser er ikke tillatt, unntatt i forbindelse med ferier eller avtalt langtidsfravær som er varslet. Hvis dette ikke overholdes, vil bileier bli varslet om at bilen må fjernes. Hvis så ikke skjer kan styret bestille borttauing av gjeldende bil.

b)
Sameierne skal i fellesskap holde lekeplasser og øvrige fellesområder i orden.
Når det gjelder hagearealet som hver seksjon har fått bruksretten over, skal dette til enhver tid holdes i orden av den enkelte sameier.
De planer for veier, gjerder, hageanlegg, lekeplasser, parkeringsplasser o.l. som sameiet vedtar, må respekteres.

c)
Banking, risting og lufting av tøy e.l. må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Tørking av tøy må kun skje på tørkeplassen. Tørkeplassen skal ikke benyttes på søndager og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 18.00 på dager før disse.

d)
Flaggstenger, markiser, antenner el, må ikke settes opp uten godkjenning fra eventuelt berørte naboer.

e)
Det er ikke tillatt å mate dyr (fugler, rådyr) og andre dyr på sameiets fellesområder. Oppsett av fuglekasser, fuglebrett o.l på disse fellesområdene er ikke lov.

2. REGLER OM RO I BOLIGEN

a)
Det bør være ro i boligen fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og etter k. 01.00 på lørdager og før helligdager.

b)
Radio og TV må benyttes hensynsfullt, og avdempes særlig etter k. 22.00.

c)
Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med og samtykke fra de øvrige naboer i samme hus.

3. SØPPELKASSER

a)
Plassering av søppelkasser skal ikke føre til sjenanse for øvrige sameiere. Den enkelte rekke eller rekker i fellesskap pålegges å visuelt skjerme sine tilhørende søppelstativer/dunker på en slik måte at naboer/besøkende ikke har direkte innsyn til søppeldunkene eller blir sjenert av "dårlig lukt" fra søppeldunkene. Plasseringen av søppeldunkene må videre være i hht kommunens regler for søppelhenting, og aller helst være akseptert av nærliggende naboer. Oppstår tvist om plassering, avgjøres tvisten av sameiets styre.

b)
Alle matrester eller annet avfall som kan avgi lukt, må pakkes inn før det kastes i søppelkassen. Dette er spesielt viktig i den varme årstiden. Det skal til enhver tid være ryddig og rent rundt søppelkassene, slik at utøy ikke blir tiltrukket. Det er sameierens/leietakerens ansvar å rengjøre søppelkassene jevnlig for å unngå tiltrekning av utøy og skadedyr
Vær oppmerksom på søppeltømming ikke blir utført om vinteren, dersom snøen blokkerer adkomsten til kassene.

4. VEGGDYR

Dersom det blir påvist veggdyr e.l. i en seksjon, må seksjonseieren straks iverksette tiltak for egen regning, for å få boligen rengjort.

5. HUSDYR

Generelt.

a)

Ved enhver anskaffelse av husdyr, må skriftlig samtykke fra flertallet av de øvrige seksjoner i samme hus innhentes.

Styret avgjør eventuell tvist.

Sameiet kan forlange husdyr fjernet, dersom en finner at husdyrets eierfamilie ikke overholder gjeldende bestemmelse for husdyrhold.

b)

Husdyreieren plikter straks å fjerne ekskrementer som dyret har etterlatt seg.

c)

Husdyreieren er erstatningspliktig for enhver skade forårsaket av dyret.

d)

Husdyret skal kunne identifiseres f.eks. ved at hunder skal være halsbånd med eierens navn og eventuelt telefonnummer. Katter kan eventuelt øremerkes.

Regler for hundehold.

a)

Hunden bør luftes av husstandens medlemmer. Dersom den luftes av andre, må vedkommende være voksen og kjenne hunden og sameiets regler for hundehold.

Hunden skal føres til egnet sted hvor fri lufting kan foregå. Det vil si i skogen rundt Siggerud, i en avstand på minst 200 m fra nærmeste bebyggelse.

Lufting av hund må ikke foregå på steder som f.eks. tørkeplasser, lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.

b)

Hunden må ikke være alene i boligen dersom den ikke er dressert til dette (den kan ellers pipe og gneldre og være til stor sjenanse for naboene. Tenk også på hunden selv!) Huden må likeså ikke settes på terrassen.

Regler for kattehold.

a)

Hannkatter skal kastreres. Anbefalt tidspunkt fra veterinær, er en alder fra 6 til 12 måneder.

b)

Hunnkatter på enten steriliseres, eller gis p-piller eller p-sprøyter, for å unngå uønskede kattekull.

6. MELDINGER FRA STYRET

Alle mulige meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv, skal gjelde på samme måte som ordensreglenes bestemmelser.

Endret på sameiermøte 7. april 2016, 19. april 2017 og 13. mai 2025

V E D T E K T E R

for

Skogen Boligsameie org. nr. 975 485 579

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.april 2019.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 19. april 2017

Endret på ordinært årsmøte 18. mai 2020, årsmøte 27.06.2022, årsmøte 27.04.2023, årsmøte 24.04.2024 og årsmøte 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogen Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30. desember 1986

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 144 boligseksjoner på eiendommen gnr 104 bnr 294 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk tilsvarende 1/144.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har bruksrett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte sameier har særskilt bruksrett og vedlikeholdsplikt for det hageareal som grenser til seksjonen etter arealbeskrivelse (Rode-kart) som vedlegges som bilag og er en del av disse vedtekter.

Eventuelle søknader om endringer i hagearealer skal fremlegges for styret. Medfører søknaden en utvidelse eller annen endring av arealet, som ikke overstiger 10 kvm, kan styret gi sin godkjennelse. Dersom utvidelsen eller endringen er større enn 10 kvm, må søknaden fremlegges for sameiet på årsmøte. I alle tilfelle skal det innhentes uttalelse fra eventuelle berørte sameiere før vedtak fattes.

Areal som kreves for oppføring av de typer tilbygg som sameiet har gitt generell tillatelse for, er unntatt fra de begrensninger som denne paragrafs 2. ledd setter.

Ved utvidelse av endeseksjoner vil sameierne samtidig få et hageareal tilsvarende bredden av utvidelsen. Bredden på nytt hageareal avgjøres før utbygging.

Beplantning som tar sol og lys fra en seksjon, kan forlanges fjernet etter avgjørelse av styret.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig hageareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor hageareal til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor hageareal.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal.

Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til en garasje beliggende på sameiets fellesareal og eneretten gjelder frem til 2048.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Vedrørende dyrehold vises til ordensreglene § 5 A

4. Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boden, da boden følger seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Regler for bruk av garasjeanleggene følger av vedlegget «*Regler for garasjene i Skogen boligsameie*»

I spesielle situasjoner som nybygging, nødvendig renovering og lignende, og dersom det er hensiktsmessig for vedlikehold av sameiets eiendom, kan eier av en garasje overføres til en annen og tilsvarende garasje i minimum samme stand, sammen med bruksretten. Det skal søkes å finne en tilsvarende garasje så nær eiers bolig som mulig.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Alle som installerer ladepunkt skal innrette seg til det systemet Skogen Boligsameiet har. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Det påhviler sameierne det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av seksjonene, samt annet som hører inn under og disponeres av seksjonen.

Utvendig vedlikehold som maling, beising, utskifting av skadde panelbord, vedlikehold av piper og luftekanalanlegg, samt reparasjon av taket, er den enkelte sameiers ansvar. Endeseksjonene har plikt til vedlikehold av tilgrensende gavlvegg.

Det enkelte hus har plikt til i fellesskap å vedlikeholde felles boder innvendig og utvendig.

Felles ledningsnett innenfor husets grunnmur er et ansvar for de sameierne som bebor det enkelte hus. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør.

Sameiet kan foreta felles innkjøp av maling, materialer m.v., for å bevare sameiers enhetlige preg.

Øvrige vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Dette gjelder også lekeplasser.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføre for sameierens regning.

5-2 For bygningsmessige arbeider i sameiet, gjelder følgende:

(1) Bygging av standard terrasse på stueside i øvre plan for hustype, se vedlagte tegning. Arbeidene skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Det skal være samme type rekkverk for alle 4 seksjonene i samme rekke.

Arbeidene kan først starte når skriftlig samtykke fra styret, og Nordre Follo kommune foreligger, samt erklæring om at hvis tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

Bygging av standard terrasse rundt hjørnet i hustype B, inngår som standard løsning.

(2) Bygging av standard vindfang for hustype A, se vedlagte tegning. Arbeidet kan først starte når skriftlig samtykke fra styret og Nordre Follo kommune foreligger.

(3) Endring at takbelegg.

Arbeidet må gjelde alle 4 seksjoner i rekken, og arbeidet skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start. Takfargen skal være sort. Er en av sameierne innenfor en rekke uenig i endringene, har denne sameier vetorett. Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

(4) Endring av farge på hus.

Farge på hus, vinduer, levegger og gjerder, kan velges fritt innenfor den enkelte rekke. Det er en forutsetning at det er ensartet fargevalg innenfor rekken, og at endringen ar farge er ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

Er en av sameierne innenfor en rekke uenige i et fargevalg, har denne sameier vetorett.

(5) Styret har fullmakt til å godkjenne følgende standard løsninger:

- Innsetting av nytt kjellervindu til bod under trapp i rekkehus type B.
- Utskifting av stort stuevindu til skyvedør med standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av bod under standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av terrasse i plan med stuegulv for rekkehus type A.
- Oppsetting av standard vindfang/gang for rekkehus type A

(6) Oppsetting av markiser.
Ved oppsetting / komplettering av markiser, bør fargevalg være mest mulig ensartet innenfor den enkelte rekke.

(7) Ved ombygging, påbygging, eller ved øvrige endringer av bygningene/fasadene eller tomten, skal berørte sameiere gis anledning til å uttale seg. Sameiermøtet skal før slike arbeider igangsettes, ha gitt sin godkjennelse med minst 2/3 flertall.

Dette gjelder også for utskifting av vinduer eller dører som forårsaker fasadeendringer. Det økonomiske og praktiske ansvar påligger den enkelte seksjonseier/husrekke.

Ved enhver endring som krever sameiets eller styrets godkjenning gjelder følgende:

a) Arbeidet kan først påbegynnes når skriftlig samtykke fra sameiet og Nordre Follo kommune foreligger. Videre må ikke arbeidet begrense de øvrige seksjonseieres adkomst til egen bolig.

b) Byggeperioden skal, av hensyn til andre beboere, gjøres kortest mulig og være klart avgrenset i tid.

c) Seksjonseieren må selv besørge å skaffe til veie de nødvendige kommunale tillatelser, og forsikre tilbygget i byggeperioden og etter ferdigstillelse.

d) Eventuelle økninger i kommunale avgifter som følge av påbygg eller endringer, må betales av seksjonseieren.

e) I byggeperioden må byggeplassen være forsvarlig sikret mot adkomst for uvedkommende.

f) Etter at byggeperioden er ferdig, skal alle fellesarealer (gangvei, plener, tørkeplasser etc.) settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Dersom en seksjonseier unnlater å følge denne §, kan styret etter forutgående varsel, Iverksette utbedringstiltak for seksjonseierens regning.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-3 Roder
Sameiet inndeles i 5 roder, i henhold til beskrivelse i oppdelingsbegjæringen. Ved dugnad er det naturlig at rodenes beboere konsentrerer sitt bidrag til innsats innenfor sin rode.

Roder kan søke styret om midler til miljømessige aktiviteter.

Det er strenge krav til likebehandling av alle garasjeeiere i sameiet, uavhengig av om sameier har ny eller gammel garasje. Teksten i «Regler for garasjene i skogen boligsameie punkt D» kan misforstås i en tvetydig retning. Samtidig må sameiets fellesansvar for vedlikehold av garasjene gjelde samtlige garasjer. Det å forfordele de med gamle garasjer er ikke lov.

5-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

(2) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styremedlem og varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av

styret. Styret utpeker selv nestleder og sekretær.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Det skal aldri sendes ut mail som kommer fra styret via private kontoer.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har bruksrett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle densregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGLER FOR GARASJENE I SKOGEN BOLIGSAMEIE.

(etter endring på ordinært sameiermøte 2006, sameiermøte 19. april 2017 og årsmøte 4. april 2019)

A. Bare seksjonseiere (beboere) i Skogen Boligsameie kan benytte garasjene.

B. Garasjene skal ikke benyttes til noen form for oppbevaring (gjelder ikke hems), som hindrer innkjøring/oppbevaring av biler eller andre kjøretøyer. Kjøle/fryseanlegg, båtbygging, verkstedsvirksomhet o.l., er ikke tillatt.

C. Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst

D. Vedlikehold av garasjeportene, utskifting av skadd panel, tak, samt beising/maling på utsiden besørges av sameiets styre. Utgiftene skal dekkes av sameiets felleskostnader som justeres iht dette behov.

Sameier er forpliktet til å stille garasje til disposisjon for preventivt vedlikehold en gang per år, etter nærmere angivelse fra styret. Utbedring av skader, og vedlikeholdskostnader på garasjer der garasjen ikke har vært til disposisjon for preventivt vedlikehold kan føre til at utbedring skjer for eiers regning.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte garasjeeier.

Alle skader som oppstår meldes til sameiets styre innen rimelig tid, som vil avgjøre ansvar og videre behandling av skaden. Dersom skaden ikke er varslet innen rimelig tid, kan utbedring utføres for eiers regning. Garasjene er forsikret på samme måte som boligene.

Brukere med Zaptec PRO og andre med høyt forbruk (andre ladere- pre Zaptec PRO) leses av 1 gang pr måned med unntak av juli måned. Alle andre leses av 1 gang pr år. I tillegg betaler hver garasjeeier en årlig avgift for behandlingen som fastlegges av styret, for tiden kr. 150,-. Ved eierskifte skal beskjed om strømavlesning sendes styret som vil lese av strøm og fakturere tidligere eier.

E. Garasjeeierne må ikke montere innredninger som medfører ulempe for de øvrige garasjeeierne, eller påfører anlegget økte utgifter.

F. Ved oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler, som representerer brann eller eksplosjonsfare, vises til offentlige bestemmelser, som eierne er forpliktet til å følge og gjøre seg kjent med.

G. Det påhviler garasjeeierne å holde garasjene rene for olje, fett og smuss. Eierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som fastsettes.

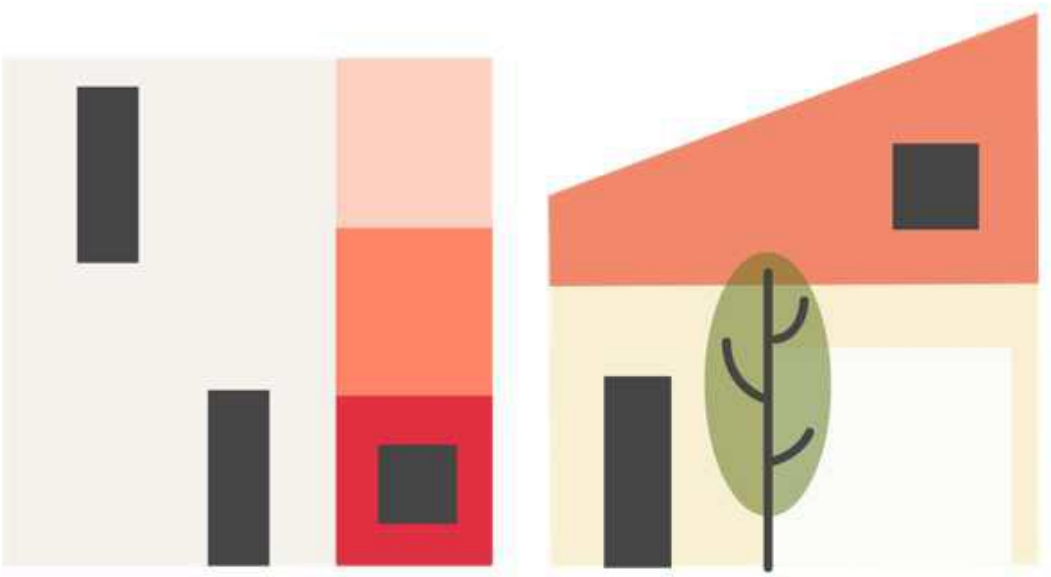
H. Utleie av garasjene i sameiet, er kun tillatt til sameierne eller leietagere i Skogen Boligsameie.

I. Lading av bil i garasje skal kun utføres i innretning som er godkjent for dette, og installert av kvalifisert personell. Søknad som å sette opp slik innretning må godkjennes av styret, som også holder oversikt over hvilke garasjer som har slik innretning.

J. Garasjeporter skal vaskes 1 gang pr år. Igland Garasjen anbefaler å vaske porten med «mild» såpe, bilshampo og varmtvann. Firsten for dette forutsatt ikke frost er 16.mai.

K. Beboerne skal luke ugress foran porter, samt rense takrenner, på samme som man klipper gress på fellesområdet. Dette er dugnad og det man forventer av minimalt vedlikehold.

L. Ovenstående regler er å betrakte som en del av husordensreglene.



INNKALLING 2026

Skogen Boligsameie

Onsdag 13.05.2026 kl. 18:00

Siggerud IL Klubbhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Møtet finner sted onsdag 13.05.2026 kl. 18:00 - Siggerud IL Klubbhus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Skogen Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Plassering av Glasscontainter
- 5.2 Justering av felleskostnader
- 5.3 Økning i felleskostnader
- 5.4 Søknad om å overta deler av fellesområdet nedenfor / på siden av Svaleveien 3a
- 5.5 Søknad om 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet
- 5.6 Søknad om fasadeendring
- 5.7 Utplassering av pakkeboks - Posten & PostNord

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Fordeling:

- Styreleder, Kai Stenberg - 60.000 kr
- Nestleder, Jack Dinesen - 30.000 kr
- Styremedlem, Javaid Iqbal -20.000 kr
- Styremedlem, Odd Inge Ringen - 20.000 kr
- Styremedlem, Tomasz Itermann - 20.000 kr
- Varamedlem, Elin Røyset - 5.000 kr
- Varamedlem, Jeanett Worm-Pettersen - 5.000 kr

SUM: 160.000 kr

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Plassering av Glasscontainter

Etter det ekstra ordinære årsmøtet så ble bestemt at plassering av glasscontainter skulle besluttes av det ordinære årsmøtet.

Styret har siden den gang hatt flere møter med Follo Ren i forbindelse med den nye renovassjonsløsningen.

Forslag fra Follo Ren går ut på plassere beholder for glass og metall på enden ved U6 mot Svaleveien på den grønne flekken.
Se vedlagte bilde s. 26

Forslag til vedtak: Årsmøtet bes ta beslutning om plassering av avfallsdunk for glass og metall på enden av U6 mot Svaleveien

Styrets innstilling: Styret mener dette blir en god plassering også med tanke på sikkerhet, og ikke minst ikke så synlig for at andre kan benytte den

5.2 Justering av felleskostnader

Styret har i løpet av høsten og vinteren basert på forslag i forhold til at alle i dag betaler samme felleskostnader og ikke minst forsikring.

Etter å ha gjort et anslag så har vi kommet fram til følgende forslag.
Vi har delt inn hver seksjon i 3 varianter:

1. De som har standard løsning uten noen tilbygg
2. De som har bygget på vingfang
3. De som har bygget på vindfang og ende seksjon med påbygg.

Ut fra dette så har vi følgende forslag til justering av felleskostnader.

1. Standard uten tilbygg/vindfang:
   Gammel forsikringspris: 686 kr/måned
   Ny forsikringspris: 624 kr/måned

2. Standard med vindfang:
   Gammel forsikringspris: 686 kr/måned
   Ny forsikringspris: 687 kr/måned

3. Standard med vindfang og til bygg
   Gammel forsikringspris: 686 kr/måned
   Ny forsikringspris: 746 kr/måned

Dette betyr at noen får økning i felleskostnader og noen får reduksjon av felleskostnader.

Det er følgende antall av hvert element:

- 19 enheter har ikke påbygg eller vindfang.
- 102 enheter har vindfang.
- 23 enheter har vindfang og påbygg.

Endringen krever samtykke fra samtlige seksjoner i sameiet.

Forslag til vedtak:	Årsmøtet godkjenner at justering av felleskostnadene blir innført så fort det lar seg gjøre. Styret gis i oppdrag å innhente samtykker fra alle seksjoner før det trer i kraft. Fås ikke dette så faller forslaget.
Styrets innstilling:	Styret har enstemmig kommet fram til at dette blir en jevn fordeling av kostander og mest mulig rettferdig.

5.3 Økning i felleskostnader

Styret foreslår i henhold til budsjett en økning av felleskostnader med kroner 350,- pr seksjon pr måned, f.o.m. juni 2026.

Felleskostnadene har ikke vært justert siden varsel ble sendt ut i desember 2021.

Med bakgrunn at:

- forsikring
- container leie/snørydding/soping
- vedlikehold med mer grunnet økte kostnader

Styret har forståelse at dette kan for enkelte virke som en kraftig økning, og ja det det. Men for at budsjettet skal gå i pluss og at sameiet ikke har underskudd, så må vi det denne gangen.

Selve felleskostnadene (husleien) er i dag på 1.314 kroner og med forslaget så vil ny felleskostnad bli 1.664 kroner pr seksjon pr måned. I tillegg så kommer fellesgjeld og internett/tv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner økningen av felleskostnadene på 350 kr/ måned f.o.m. 01.06.2026

Styrets innstilling: Etter en krevende budsjettprosess med å skape balanse så er det et enstemmig styre bak forslaget.

5.4 Søknad om å overta deler av fellesområdet nedenfor / på siden av Svaleveien 3a

Hei,

Vedlagt ser dere kartet over Svaleveien 3a.

Den V-delen på siden av huset er det ingen som bruker, rydder, holder i orden osv og det er ikke så koselig der nede når det står slik.

Den andre delen er den fellesdelen der et nedrustet, gammelt tørkestativ står med et par snorer som henger langs bakken står skinner i solen:), og rett overfor er det en del på siden av huset øverst som er liten, men som allikevel må holdes orden på, og det blir jo meg:-).

Er det ok at jeg overtar disse delene og innlemmer dem i min tomt, med ansvaret for å gjøre det pent og holde orden der?

Mvh Ragnhild Osen
Svaleveien 3A, seksjonsnr. 105

Se vedlagte skisse s. 27.

Forslaget krever 2/3 flertall for å vedtas.
Iht. eierseksjonsloven kan årsmøtet gi en seksjonseier eksklusiv bruksrett på fellesareal på inntil 30 år. Bruksretten kan fornyes etter endt periode ved ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden, og gir seksjon 105 eksklusiv bruksrett på dette arealet i 30 år.

5.5 Søknad om 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet

Hei,

Jeg søker om innlemme 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet (Se:vedlagt skisse)

Den 3 meter fra min stuevegg. på siden av huset er det ingen som bruker, rydder, holder i orden osv. og det er ikke så koselig der nede når det står slik du kan se fra avstand at det ser dårlig ut. Det vokser mye ugress der som jeg må ta ingen andre i rekka bryr seg. et nedrustet, gammelt tørkestativ står der som ingen i rekka som bruker. Etter det gjerde vil det bli mere ryddig og pent.

Jeg skal bytte ut mine gamle gjerder på terassen min og jeg ønsker og gjerde inn de 3 metrene også. Det er luke for krypkjeller også der. Da har jeg tenkt å sette et lite dør i gjerde så naboen ved siden kan kommen inn i krypkjeller ved behov.

Det er flere som tidligere har fått dette godkjent av årsmøter tidligere.

Mvh Javaid Iqbal
Lerkeveien 4A, seksjonsnr. 41

Se vedlagte illustrasjon s. 28

Forslaget krever 2/3 flertall for å vedtas.
Iht. eierseksjonsloven kan årsmøtet gi en seksjonseier eksklusiv bruksrett på fellesareal på inntil 30 år. Bruksretten kan fornyes etter endt periode ved ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden, og gir seksjon 41 eksklusiv bruksrett på dette arealet i 30 år.

5.6 Søknad om fasadeendring

Hei,

Søker herved om fasadeendring i Svaleveien 1B. Endringen gjelder skifte av vindu i bod i kjelleretasje, tilsvarende endring som er gjort hos flere naboer. Det ønskes å sette inn vindu størrelse ca 50 cm bredde og 60 cm høyde.

Som eksempel vedlegges bilde fra finn-annonse på tilsvarende vindusbytte utført i andre enheter i sameiet.

Med vennlig hilsen
Isabell Bakken
Svaleveien 1B, seksjonsnr. 94

Se vedlagte bilde s. 29

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden.

5.7 Utplassering av pakkeboks - Posten & PostNord

Hei.

Kan styret søke Posten og PostNord om utplassering av pakkeboks i sameiet/på Siggerud? Vi har jo kort vei og lang åpningstid på butikken, men det er ofte rimeligere å få levert til pakkeautomat og levering i egen postkasse skjer jo stadig sjeldnere.

Slik jeg har forstått det er det ingen kostnader knyttet til utplassering av slike bokser. Legger ved link til Posten sitt søknadsskjema, og info om utplassering fra PostNord. https://share.google/o4QTDdBUL63N8pbeS Plasser selvbetjent pakkeautomat fra PostNord | PostNord https://share.google/lIrYQCtBvddJtM7Sa

Vennlig hilsen

Anne Haug Hanssen

Forslaget krever 2/3 flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak:	Skal sameiet søke om pakkeboks fra Posten og PostNord?
Styrets innstilling:	Styret kan ikke se at det er sameiets oppgave å være pakkeutleverer for befolkningen på Siggerud. Butikken har oppe hverdager mellom kl.07:00-23:00 samt åpen til kl.2100 i helger. Innsender mener at dette ikke koster sameiet noe? Men pakkbokser må ha strøm, og hvem dekker dette? Ikke sameiet. På denne bakgrunnen er styrets innstilling at dette ikke blir vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kai Stenberg - *På valg*
Styremedlem, Jack Dinesen
Styremedlem, Odd Inge Ringen
Styremedlem, Tomasz Iterman - *På valg*
Styremedlem, Javaid Iqbal - *På valg*
Varamedlem, Elin Røyset - *På valg*
Varamedlem, Jeanette Worm-Petersen - *På valg*

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder.
Funksjonstiden er 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 personer til valgkomitè med funksjonstid 1 år.

Sittende valgkomite består av:

- Lars-Petter Einarsen - *På valg*
- Jane Kristin Holm - *På valg*

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 222 991**	**1 098 348**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	511 090	815 318
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-580 825	-690 674
B. Endring arbeidskapital	**-69 736**	**124 644**
C. Arbeidskapital	**1 153 256**	**1 222 991**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 278 432	1 583 944
Kortsiktiggjeld	-125 176	-360 953
C Arbeidskapital	**1 153 256**	**1 222 991**

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

Resultatregnskap 2025 Skogen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 803 073	4 672 649	4 476 664	5 001 467
Sum leieinntekt		**4 803 073**	**4 672 649**	**4 476 664**	**5 001 467**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 882	66 898	140 000	0
Sum annen inntekt		**2 882**	**66 898**	**140 000**	**0**
Sum inntekt		**4 805 955**	**4 739 547**	**4 616 664**	**5 001 467**
KOSTNAD					
Varekostnad		0	-150	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 560	21 150	21 150	22 560
Styrehonorar	3	160 000	150 000	150 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		348 060	298 117	140 000	220 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	363 720	433 086	393 400	391 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	24 394	0	3 250	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	21 574	19 082	20 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	642 870	354 921	200 000	574 000
Revisjonshonorar		12 928	39 258	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		166 415	185 496	166 400	174 000
Andre honorar	8	75 187	29 794	76 000	60 000
Kontorkostnad		16 630	19 583	3 000	10 000
TV/bredbånd		735 196	720 718	775 872	757 920
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 362	1 434	0	3 000
Forsikringer		1 010 866	894 171	1 076 666	1 184 000
Andre kostnader	9	9 191	12 276	3 300	11 000
Sum kostnad		**3 611 952**	**3 178 935**	**3 041 038**	**3 620 480**
Driftsresultat før IN		**1 194 003**	**1 560 612**	**1 575 626**	**1 380 987**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		203 709	311 771	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 397 712**	**1 872 383**	**1 575 626**	**1 380 987**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		147 649	55 451	45 000	92 000
Rentekostnad		1 034 271	1 112 516	1 077 000	984 366
Netto finansposter		**886 622**	**1 057 065**	**1 032 000**	**892 366**
Årsresultat		**511 090**	**815 318**	**543 626**	**488 621**
Overført sameiekapital		511 090	815 318	0	0
SUM OVERFØRINGER		**511 090**	**815 318**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skogen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		51 086	32 905
Kundefordringer		16 237	29 618
Andre kortsiktige fordringer		81 984	22 052
Forskuddsbetalte kostnader		41 204	0
Innestående konsernkonto og bank		1 087 921	1 499 369
Sum omløpsmidler		**1 278 432**	**1 583 944**
SUM EIENDELER		**1 278 432**	**1 583 944**

Balanse 2025 Skogen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 427 411	-13 938 501
Sum opptjent egenkapital		**-13 427 411**	**-13 938 501**
Sum egenkapital	**10**	**-13 427 411**	**-13 938 501**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	14 580 667	15 161 492
Sum langsiktig gjeld		**14 580 667**	**15 161 492**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 846	13 367
Leverandørgjeld		107 769	115 508
Påløpne renter		5 265	5 996
Annen kortsiktig gjeld	12	1 297	226 082
Sum kortsiktig gjeld		**125 176**	**360 953**
Sum gjeld		**14 705 843**	**15 522 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 278 432**	**1 583 944**

Sted:_____ Dato:_____

Kai Stenberg Styreleder	Javaid Iqbal Styremedlem	Tomasz Iterman Styremedlem
Jack Dinesen Styremedlem	Odd Inge Ringen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig 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.

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 144 enheter og ligger i Nordre Follo Kommune Gnr 104 Bnr. 294, og er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 930 86 204

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 270 592	2 270 592
3618 Leietillegg strøm	380 328	236 071
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	727 152	689 472
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 040 868	1 119 953
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	376 932	349 361
3690 Leie ekstra plass tilhenger	7 200	7 200
Sum	**4 803 073**	**4 672 649**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	2 882	2 150
3999 Elbil-lading	0	64 748
Sum	**2 882**	**66 898**

Konto 3990 gjelder innbetalinger fra inkasso på en seksjon som er solgt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	160 000	150 000
Sum	**182 560**	**171 150**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	91 648	17 669
6391 Snømåking/strøing/feiing	238 886	276 167
6392 Containerleie/tømming	33 185	139 250
Sum	**363 720**	**433 086**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	24 394	0
Sum	**24 394**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	12 939	10 990
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 168	0
6552 Driftsmateriell	1 467	8 092
Sum	**21 574**	**19 082**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	15 688
6602 Vedlikehold VVS	171 900	74 818
6603 Vedlikehold elektro	3 937	10 704
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	355 798	171 192
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 875	0
6630 Egenandel forsikring	14 000	0
6641 Malerarbeider	0	2 740
6642 Snekkerarbeid	27 360	0
6648 Vedlikehold dører og porter	68 000	79 779
Sum	**642 870**	**354 921**

Konto 6613 er afaltering, diverse montering i uteområder, samt arbeid på gjesteparkering.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	62 171	29 794
6720 Juridisk honorar	13 016	0
Sum	**75 187**	**29 794**

Konto 6720 gjelder honorar på misligholdssak.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 600	1 300
7770 Betalingskostnader	1 512	1 160
7772 Omkostninger inkasso	37	2 882
7773 Omkostninger innkreving	5 109	6 942
7792 Øredifferanse	-3	0
7795 Husleietap	-64	-8
Sum	**9 191**	**12 276**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 938 501	511 090	-13 427 411
Sum opptjent egenkapital	**-13 938 501**	**511 090**	**-13 427 411**
Sum egenkapital	**-13 938 501**	**511 090**	**-13 427 411**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Lånenummer:	**98207505048**	**98207460656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	6.59 %	6.59 %
Beregnet innfridd:	30.07.2045	30.04.2040
Opprinnelig lånebeløp:	16 400 992	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 979 617	2 181 872
Avdrag i perioden:	498 332	82 490
Lånesaldo 31.12:	**12 481 285**	**2 099 382**
Saldo 5 år frem i tid:	10 627 023	1 577 190

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207460656	144	14 579	2 099 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207505048	124	100 656	12 481 344

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2937 Påløpte energikostnader	0	15 665
2979 Andre forskudd	0	1
2997 IN konto betalinger	1 297	210 415
Sum	**1 297**	**226 082**

Konto 2997 er renteinntekter på IN (individuell nedbetaling) konto som skal utbetales til Usbl i 2026.

Resultat og balanse med noter for Skogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Boligsameie

Styreleder	Kai Stenberg (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Jack Dinesen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Tomasz Iterman (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Odd Inge Ringen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Javaid Iqbal (sign.)	18.03.2026

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 Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

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

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: Q3Q9T-WXL89-5TX5B-M0YXG-3941Y-YBRR6

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q3Q9T-WXL89-5TX5B-M0YXG-3941Y-YBRR6

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 14:20:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q3Q9T-WXL89-5TX5B-M0YXG-3941Y-YBRR6

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Skogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kai Stenberg
Styremedlem (nestleder), Jack Dinesen
Styremedlem, Odd Inge Ringen
Styremedlem, Tomasz Iterman
Styremedlem, Javaid Iqbal
Varamedlem, Elin Røyset
Varamedlem, Jeanette Worm-Petersen

Styret i Skogen Boligsameie består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Skogen 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. Skogen Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 975485579

Skogen Boligsameie består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Sameiet innebefatter følgende adresser:

Måltrostveien 2-12 A,B,C,D
Svaleveien 1-7 A,B,C,D
Svaleveien 13 A,B,C,D
Svaleveien 2,4,8,10 A,B,C,D
Rugdeveien 2-12 A,B,C,D
Meiseveien 1,2,4 A,B,C,D
Lerkeveien 1-7 A,B,C,D
Lerkeveien 4-8 A,B,C,D
Erleveien 1 A,B,C,D
Erleveien 2-8 A,B,C,D

Gårds- og bruksnummer:
104 294

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93086204. 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 bolig 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.

Skogen Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak: Kontroll av lekeplasser 2 ganger pr år med bistand av TrigoNor
- Tiltak: Opprettet kart for møteplasser ved brann
- Tiltak: Feilretting på el-anlegg i garasjer utført av El-Kontakten
- Tiltak: Nytt gjerde fra fellesområdet ved Måltrostveien 2, ble erstattet med et syrefast (rustfritt).

Styrets arbeid

Styrets beretning for Skogen Boligsameie
År 2025 har vært et aktivt og innholdsrikt år for Skogen Boligsameie. Styret har arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold og planlegging av fremtidige løsninger for sameiet.

Ekstraordinært årsmøte: Ny renovasjonsløsning
Det ble i 2025 avholdt et ekstraordinært årsmøte knyttet til innføringen av ny renovasjonsløsning. Den nye ordningen innebærer at hver boenhet i utgangspunktet vil få to nye avfallsdunker.

Styret arbeider videre med:

Kartlegging av plassering av dunker i rekkene
Eventuelle behov for nye plasser eller utvidelser
Dialogmøter med beboere i hver rekke
Dette arbeidet vil fortsette inn i 2026.

Fellesområder og vedlikehold
Asfalt og drenering
I 2025 ble det ferdigstilt asfaltarbeid i et område som har hatt en pågående sak siden 2019, relatert til en tidligere oljetank. Samtidig ble det utført forbedringer av dreneringen.

Styret hentet inn flere anbud, som varierte fra 183 000 kr til nærmere 1 million kroner. Oppdraget ble gitt som en fastprisavtale og ble ferdigstilt før estimert tid.
MittAnbud ble benyttet som markedsplass for å sikre konkurransedyktig pris og gode vilkår.

Boligforsikring – fordeling av kostnader
Styret har sett på hvordan kostnader knyttet til boligforsikring fordeles over felleskostnadene. Eget forslag til ny fordelingsmodell foreligger som egen sak på årsmøtet.

HMS – lekeplasser
Det ble gjennomført to HMS-kontroller av lekeplassene, utført av Trigonor sammen med representant fra styret, i henhold til etablerte rutiner.

Snømåking og soping
Det er inngått avtale med Kråkstad Snø og Anlegg for sesongen 2025/2026.

Innkjøp – gressklipper og avtaler
En ny gressklipper ble anskaffet på grunn av slitasje på tidligere maskin. Så langt handler sameiet hovedsakelig hos Felleskjøpet, hvor det er etablert kundekonto.
Ved innkjøp skal rekvisisjon fra styreleder benyttes.

Det eksisterer også en konto hos XL-Bygg Ski, som gir noe rabatt. Dette gjelder både sameiet og private kjøp, men private kjøp må betales kontant. Styret vurderer å reforhandle avtalen.

TV og internett
Avtalen med Altibox / Viken Fiber videreføres. Sameiet har en fleksibel ordning hvor hver seksjon kan velge mellom:

TV + Internett (250/250)
Kun Internett (1000/1000)
Endringer meldes gjennom styret, som informerer USBL slik at felleskostnadene blir riktige for hver seksjon.

Containere og beboeraktiviteter
I 2025 ble det satt ut containere for hageavfall. I tillegg var Viken Fiber til stede på parkeringsplassen ved U7 med grill og veiledning knyttet til TV/internett-tjenester.

Styret minner om at beboere også bør bidra til vedlikehold av fellesområdene når man rydder egen hage.

For 2026 planlegges containere til både husholdningsgjenstander og hageavfall.

Lasterampe ved Svaleveien 6

Styret har på vegne av beboerne i sameiet kommet med innsigelser i forhold til utvidelse av lasterampen ved butikken. Det samme gjorde også sameiet i Svaleveien 6. Vi foreslo også alternative løsninger, men ingen av disse innsigelse ble vedtatt av kommunen og utvidelsen ble godtatt.

Skadedyr
Skadedyr er fortsatt et tilbakevendende tema i sameiet. Avtalen med Rentokil er utvidet med flere fangstfeller.
I løpet av 2025 ble det fanget 90 gnagere, og oppfølgingen fortsetter.

Vannskader og forsikring
Sameiet har hatt flere saker i 2025 knyttet til vannskader, fukt, kloakk og skadedyr. Alle saker er meldt til Gjensidige, og enkelte er fremdeles under behandling.

Styret oppfordrer beboere til å:

Kontrollere takrenner
Sjekke tetting rundt sluk og vask
Utføre forebyggende vedlikehold
Sameiet mottok 93 000 kr i kundeutbytte fra Gjensidige. Samtidig har antallet skader ført til økte forsikringskostnader.
Egenandel har økt fra 10 000 kr til 12 000 kr per skade.

Detaljer finnes i budsjett og regnskap.

Verktøy og systemer
Sameiet bruker M365 for e-post og kontorstøtte. Avtalen administreres av Evidi AS med månedlig fakturering og gjeldende oppsigelsestid.

Kommunikasjon med styret
All kommunikasjon til styret skal skje via:

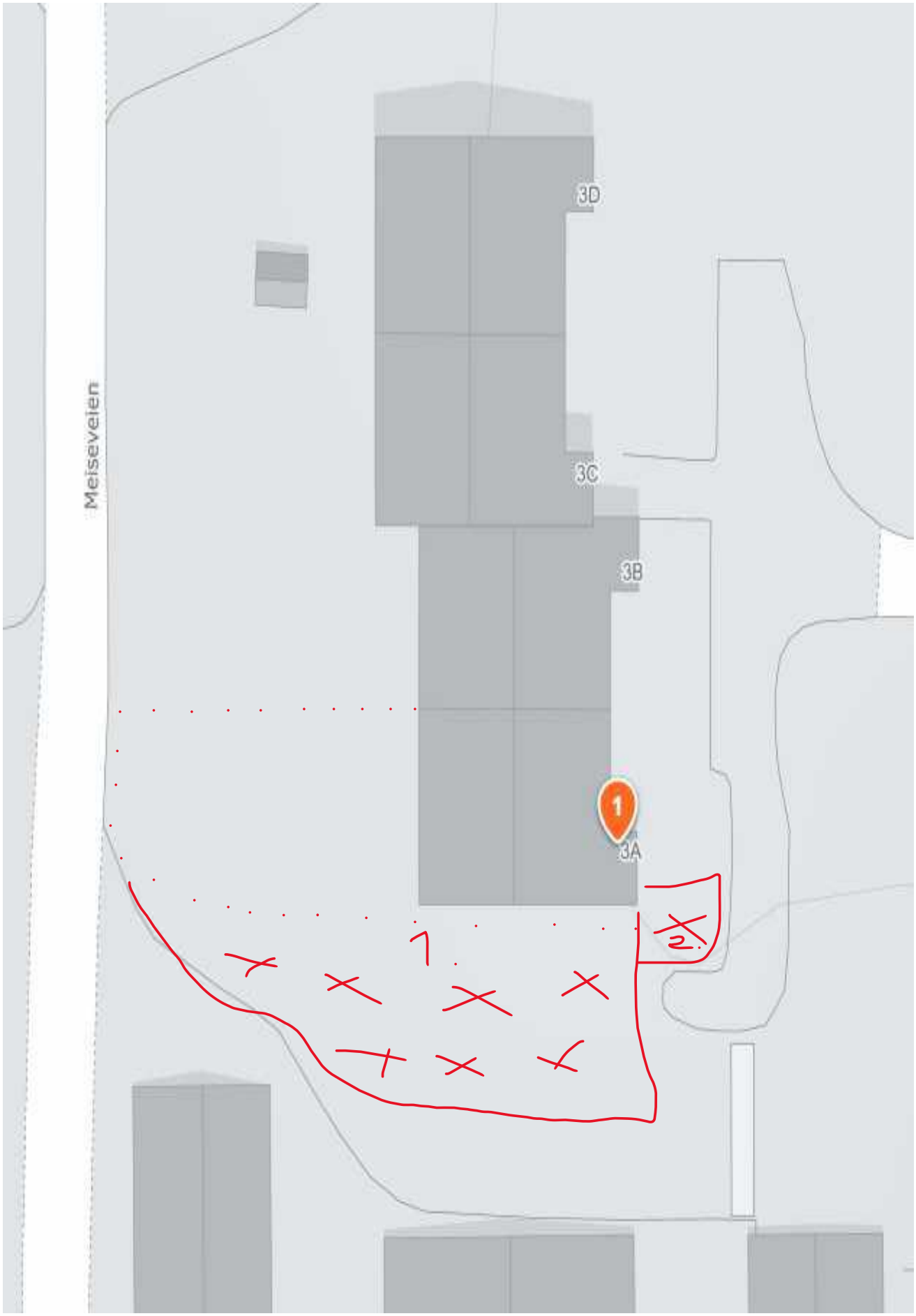
styret@skogenboligsameie.no
Bonabo-appen
Dette sikrer korrekt arkivering. Direktemeldinger via SMS til enkeltmedlemmer skal ikke benyttes.

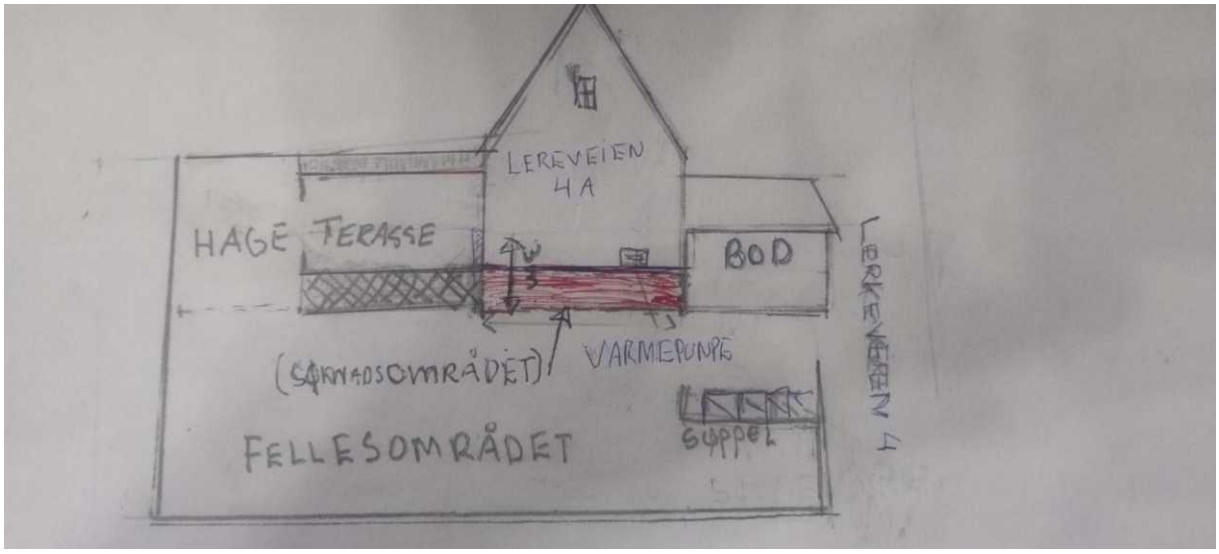
Styrets arbeid
Det ble gjennomført 9 styremøter i 2025, både digitalt via Teams og fysisk hos styreleder eller på Siggerud IL klubbhus.

Avslutning
Styret takker beboerne for et engasjerende år og for gode samtaler både i møter og ute i området. Vi ser frem til videre samarbeid i 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.01.2026


Share


Meiseveien
3D
3C
3B
3A
1
2


LERKEVEIEN 4A
HAGE
TERASSE
BOD
LERKEVEIEN 4
(SØKNADSOMRÅDET)
VARMEPUMPE
FELLESOMRÅDET
SKJEPPE



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 13.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie onsdag 13.05.2026 kl. 18:00.
Sted: Siggerud IL Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann Louise Solbakken Kolstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 160.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Plassering av Glasscontainter

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig at avfallsdunk for glass og metall plasseres på enden av U6 mot Svaleveien.

5.2 Justering av felleskostnader

Vedtak:
Forslaget fikk ikke enstemmig godkjenning av årsmøtet, og ettersom endring av fordelingsnøkkelen på felleskostnadene krever samtykke fra samtlige seksjoner, så går ikke styrt videre med saken.

5.3 Økning i felleskostnader

Vedtak:
Årsmøtet godkjente økningen av felleskostnadene på 350 kr/måned f.o.m. 01.06.2026

5.4 Søknad om å overta deler av fellesområdet nedenfor / på siden av Svaleveien 3a

Vedtak:
Årsmøtet godkjente enstemmig å gi seksjon 105 eksklusiv bruksrett på kun 3 meter fra endevegg. Dette er tilsvarende det som er godkjent hos andre endeseksjoner i sameiet tidligere. Bruksretten gjelder for 30 år.

5.5 Søknad om 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet

Vedtak:
Årsmøtet godkjente søknaden, og gir seksjon 41 eksklusiv bruksrett på dette arealet i 30 år, med en stemme mot.

5.6 Søknad om fasadeendring

Vedtak:
Årsmøtet godkjente søknaden. Enstemmig.

5.7 Utplassering av pakkeboks - Posten & PostNord

Vedtak:
Forslag om å søke om pakkeboks fra Posten og PostNord ble enstemmig nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Jack Dinesen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tomasz Iterman for 2 år.

Valgt ble: Tommy Granholm for 1 år.

Valgt ble: Javaid Iqbal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Elin Røyset for 1 år.

Valgt ble: Lena Charlotte Christiansen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Jeanette Worm-Pettersen for 1 år

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Jack Dinesen

Styremedlem, Tomasz Iterman

Styremedlem, Odd Inge Ringen

Styremedlem, Tommy Granholm

Styremedlem, Javaid Iqbal

Varamedlem, Elin Røyset

Varamedlem, Lena Charlotte Christiansen

Protokoll for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Ann Louise Solbakken Kolstad (sign.)	13.05.2026



INNKALLING 2025

Skogen Boligsameie

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30
Siggerud IL Klubbhus

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 Skogen Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30 - Siggerud IL Klubbhus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 eiere 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 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A
- 5.2 TV og Internet avtale
- 5.3 Forslag tillegg på husordensregler
- 5.4 Forslag 2 endring husordensregeler
- 5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 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 160.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret kommer fram til at styrehonoraret ikke har vært justert på minst 7 år og ønsker å gjøre en justering av dette.

Forutsatt at dette blir godkjent ønsker styret å gjøre en fordeling av honorar på følgende måte.

- Styreleder Kai Stenberg: 60.000,-.
- Nestleder Jack Dinesen: 20.000,-.
- Styremedlem Janette B.Hansen: 30.000,-. (kontakt punkt mot KSA)
- Styremedlem Annlin Köver: 20.000,-.
- Styremedlem:Javaid Iqbal: 20.000,-.
- Varamedlem Hanne Hjelm: 5000,-.
- Varamedlem Elin Røyseth: 5000,-.

5. Andre saker

5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A

Beboerne Tomasz og Aldona Pawlus i Svalveien 8A, søker årsmøtet om å utvidere enden på rekken i henhold til standard (i fullhøyde) og tilsvarende hva som er gjort hos andre rekker. Det ønskes også at platting de har ut mot veien at den kan forlenges ut til siden.

Se vedlagte skisser og godkjenning fra naboer.

Forslag til vedtak: Søknad godkjennes og kan sendes videre til Nordre Follo kommune.

Styrets innstilling: Styret mener dette er et standard tilbygg og at godkjenning gis basert på tegninger og signaturer fra naboene.

5.2 TV og Internet avtale

Styret har over en lengre periode vært i dialog med flere leverandører av tv og internet til sameiet, da avtalen vi nå har er på vei til å gå ut.

Ny avtale tegnes for 2 år i henhold til forskrift fra EKOM.

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at sameiet tegner ny avtale med VikenFiber/Altibox for nye 2 år.

5.3 Forslag tillegg på husordensregler

Det foreslås å legge inn under husordensregler punkt 1 Allminnlige Ordensregler et nytt punkt e).

Dette punktet går på mating av fugler og dyr på sameiets fellesområde

Forslag til vedtak: Nytt punkt e) som sier følgende.

e) Det er ikke tillatt å mate dyr (fugler, rådyr) og andre dyr på sameiets fellesområder. Oppsett av fuglekasser, fuglebrett o.l på disse fellesområdene er ikke lov.

Styrets innstilling: Styret foreslår at dette kommer inn under husordensreglene som forslaget sier.

5.4 Forslag 2 endring husordensregeler

Punkt 1 Alminnelige ordensregler sier følgende:

Hvis dette ikke overholdes, vil bileier bli varslet om at bilen må fjernes. Hvis så ikke skjer kan styret bestille borttauing av gjeldende bil.

Styret foreslår følgende tillegg på overstående setning.

"Hvis så ikke skjer vil styret bestille borttauing av gjeldene kjøretøy, båt, bobil, henger og campingvogn."

Videre foreslår styret følgende tillegg:

"Parkering av bobiler, lastebiler, campingvogner, er ikke tillatt på p-plasser i sameiet. Det samme gjelder parkering av disse på gang og stikkveier". Med unntak av motorisert kjøretøy med gyldig handicapskilt fra kommunen.

Forslag til vedtak: Ordlyden vedtas

Styrets innstilling: Styret innstiller seg på at dette vedtas

5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

I dag sier teksten til vedtektene følgende:

Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Styret foreslår følgende i tillegg til første avsnitt i dette forslaget:

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. "Det er ikke tillatt å selge boden, da boden følger seksjonen."

Forslag til vedtak: Vedtas med 2/3 flertall

Styrets innstilling: Styret ved at noen har solgt bod og ønsker at dette ikke skal skje lengre.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kai Stenberg
Styremedlem, Annelin Kövér - *på valg*
Styremedlem, Jack Dinesen - *på valg*
Styremedlem, Janette Bergstrøm Hansen - *går av*
Styremedlem, Javaid Iqbal
Varamedlem, Elin Røyset - *på valg*
Varamedlem, Hanne-Margrethe Hjelm - *på valg*

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 personer til valgkomitè med funksjonstid 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 098 348**	**1 323 802**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	815 318	-59 711
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-690 674	-345 214
Endringer i andre langsiktige poster	0	179 471
B. Endring arbeidskapital	**124 644**	**-225 454**
C. Arbeidskapital	**1 222 991**	**1 098 348**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 583 944	1 410 367
Kortsiktiggjeld	-360 953	-312 020
C Arbeidskapital	**1 222 991**	**1 098 348**

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

Resultatregnskap 2024 Skogen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 672 649	4 167 576	4 391 200	4 476 664
Sum leieinntekt		**4 672 649**	**4 167 576**	**4 391 200**	**4 476 664**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	66 898	142 092	170 000	140 000
Sum annen inntekt		**66 898**	**142 092**	**170 000**	**140 000**
Sum inntekt		**4 739 547**	**4 309 668**	**4 561 200**	**4 616 664**
KOSTNAD					
Varekostnad		-150	0	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 000	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		298 117	266 235	235 000	140 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	433 086	522 835	285 000	393 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	0	3 688	5 000	3 250
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	19 082	7 481	15 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	354 921	775 544	460 000	200 000
Revisjonshonorar		39 258	9 960	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar		185 496	166 524	160 000	166 400
Andre honorar	8	29 794	72 000	65 000	76 000
Kontorkostnad		19 583	6 260	11 000	3 000
TV/bredbånd		720 718	689 475	690 000	775 872
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 434	1 840	2 000	0
Forsikringer		894 171	704 573	895 000	1 076 666
Andre kostnader	9	12 276	3 989	3 300	3 300
Sum kostnad		**3 178 935**	**3 401 552**	**3 007 300**	**3 041 038**
Driftsresultat før IN		**1 560 612**	**908 116**	**1 553 900**	**1 575 626**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		311 771	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 872 383**	**908 116**	**1 553 900**	**1 575 626**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 451	23 390	35 000	45 000
Rentekostnad		1 112 516	991 218	1 055 000	1 077 000
Netto finansposter		**1 057 065**	**967 828**	**1 020 000**	**1 032 000**
Årsresultat		**815 318**	**-59 711**	**533 900**	**543 626**
Overført sameiekapital		815 318	-59 711	0	0
SUM OVERFØRINGER		**815 318**	**-59 711**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skogen Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 905	59 068
Kundefordringer		29 618	243
Andre kortsiktige fordringer		22 052	3 389
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 499 369	1 347 666
Sum omløpsmidler		**1 583 944**	**1 410 367**
SUM EIENDELER		**1 583 944**	**1 410 367**

Balanse 2024 Skogen Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 938 501	-14 753 819
Sum opptjent egenkapital		**-13 938 501**	**-14 753 819**
Sum egenkapital	**10**	**-13 938 501**	**-14 753 819**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	15 161 492	15 852 166
Sum langsiktig gjeld		**15 161 492**	**15 852 166**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 367	2 917
Leverandørgjeld		115 508	180 540
Påløpne renter		5 996	97 133
Annen kortsiktig gjeld	12	226 082	31 429
Sum kortsiktig gjeld		**360 953**	**312 020**
Sum gjeld		**15 522 445**	**16 164 186**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 583 944**	**1 410 367**

Sted:_____ Dato:_____

Kai Stenberg
Styreleder

Javaid Iqbal
Styremedlem

Janette Bergstrøm Hansen
Styremedlem

Annelin Kövér
Styremedlem

Jack Dinesen
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 144 enheter og ligger i Nordre Follo Kommune Gnr 104 Bnr. 294, og er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 930 86 204

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.
Det er foretatt 2 IN-innfrielser i september med med totlat kr 207.152,- som er bokført som kortsiktig gjeld og nedbetalt på lånet i 2025.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 270 592	2 727 792
3618 Leietillegg strøm	236 071	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	689 472	344 736
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 119 953	910 814
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	349 361	180 634
3690 Andre leieinntekter	7 200	3 600
Sum	**4 672 649**	**4 167 576**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 150	592
3999 Elbil-lading	64 748	141 500
Sum	**66 898**	**142 092**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	600
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	82 965
6361 Fast renhold	0	177 600
6362 Skadedyrutryddelse	17 669	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	276 167	229 438
6392 Containerleie/tømming	139 250	32 233
Sum	**433 086**	**522 835**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	0	2 988
6490 Andre leiekostnader	0	700
Sum	**0**	**3 688**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	10 990	350
6552 Driftsmateriell	8 092	7 131
Sum	**19 082**	**7 481**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	15 688	1 741
6602 Vedlikehold VVS	74 818	36 660
6603 Vedlikehold elektro	10 704	14 476
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	121 495
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	171 192	576 505
6630 Egenandel forsikring	0	23 832
6641 Malerarbeider	2 740	834
6648 Vedlikehold dører og porter	79 779	0
Sum	**354 921**	**775 544**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 794	1 375
6720 Juridisk honorar	0	17 969
6730 Teknisk honorar	0	28 875
6790 Andre fremmede tjenester	0	23 781
Sum	**29 794**	**72 000**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	924
7719 Møter, div. styret	0	109
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 300	0
7770 Betalingskostnader	1 160	2 481
7772 Omkostninger inkasso	2 882	0
7773 Omkostninger innkreving	6 942	469
7795 Husleietap	-8	6
Sum	**12 276**	**3 989**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-14 753 819	815 318	-13 938 501
Sum opptjent egenkapital	**-14 753 819**	**815 318**	**-13 938 501**
Sum egenkapital	**-14 753 819**	**815 318**	**-13 938 501**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på garasjelån.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS Eiendomsforvaltning AS**	**OBOS Eiendomsforvaltning AS**
Lånenummer:	**98207505048**	**98207460656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	7.14 %	7.42 %
Beregnet innfridd:	31.07.2045	30.04.2040
Opprinnelig lånebeløp:	16 400 992	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	13 588 051	2 264 115
Avdrag i perioden:	608 434	82 243
Lånesaldo 31.12:	**12 979 617**	**2 181 872**
Saldo 5 år frem i tid:	11 219 766	1 718 014

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207460656	144	15 152	2 181 888
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207505048	126	103 013	12 979 638

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.
Det er foretatt 2 IN-innfrielser i september med med totlat kr 207.152,- som er bokført som kortsiktig gjeld og nedbetalt på lånet i 2025.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2937 Påløpte energikostnader	15 665	31 132
2979 Andre forskudd	1	297
2997 IN konto betalinger	210 415	0
Sum	**226 082**	**31 429**

Annen kortsiktig gjeld består av In-innbetalinger på kr 207.151,66 som er nedbetalt på lånet i 2025 og renter på In- konto kr 3.263,55

Resultat og balanse med noter for Skogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Boligsameie

Styreleder	Kai Stenberg (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Javaid Iqbal (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Janette Bergstrøm Hansen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Annelin Kövér (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Jack Dinesen (sign.)	26.03.2025

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 Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen 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 Dokumentnøkkel: 1OJOZ-A38E2-YLNSR-PLP7K-E9M7X-HBM9F

© 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 Dokumentnøkkel: 1OJOZ-A38E2-YLNSR-PLP7K-E9M7X-HBM9F

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: 77.16.xxx.xxx
2025-03-27 15:33:42 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 1OJOZ-A38E2-YLNSR-PLP7K-E9M7X-HBM9F

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 - Skogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kai Stenberg
Styremedlem, Annelin Kövér
Styremedlem, Jack Dinesen
Styremedlem, Janette Bergstrøm Hansen
Styremedlem, Javaid Iqbal
Varamedlem, Elin Røyset
Varamedlem, Hanne-Margrethe Hjelm

Styret i Skogen Boligsameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Skogen 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. Skogen Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 975485579

Skogen Boligsameie består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93086204. 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.

Skogen Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak Kontroll av lekeplasser 2 ganger pr år med bistand av TrigoNor
- Tiltak Opprette kart for møteplasser ved brann
- Tiltak Feilretting på el-anlegg i garasjer utført av El-Kontakten

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2024, gjennomført 12 styremøter. De fleste har vært på alle møter, samt at varamedlemmene har valgt å delta.

Hovedsaken som har vært jobbet med siden høsten 2024 er omfattende skadedyr utfordringer. Dette har medført at styret sendte forspørsel til to selskaper:

- Anticimex
- Rentokil

Rentokil ble valgt på grunn av pris og service. Det er så langt vært nærmere 50 dyr som har gått i åtekasser, feller rundt om i sameiet. Styret har også jobbet med en del tiltak som har blitt informert til beboerne.

Det er også blitt byttet tak på garasjerekker U1 og U2. Dette har gått på garanti. Det er enkelte som har hatt problemer med innsig av vann fra garasjeportene. Dette har styret via BGG gjort en jobb der det har vært utfordringer og fått montert "sluk/rist" som skal ta unna vannet. Siden dette er en gammel sak har det ikke gått på garanti og da blitt en kostnad for sameiet som fremkommer i regnskapet.

Styret har også jobbet med ny tv-og- internet avtale for sameiet. Her har flere aktører vært involvert og de vi har forespørt er:

- VikenFiber/Altibox
- Telia
- Telenor
- Allente
- Global Connect

Det er flere av leverandørene som ikke kan levere her på Siggerud, samt at Allente bare kan levere TV men ikke internet. Telia har unnlatt å svare på vår forespørsel. Telenor har meldt at de ikke kan levere her til sameiet. Da står vi igjen med to alternative løsninger som er:

- VikenFiber/Altibox
- Global Connect

Se egen sak som skal behandles og den informasjon som ligger i denne saken.

Styret har også jobbet med ny strømleverandør, ny leverandør ble valgt av styret og det ble Kraftriket AS som nå fra 1.januar 2025 leverer strøm til garasjer og ladere.

Det jobbes med å se på alternativer til ny bank for lånet. Her har vi hentet inn flere tilbud og vi ser at det fort kan spares såpass om 0.5% på de to lånene som sameiet har.

Det er også jobbet med trafikk situasjonen i sameiet, og styret har sammen med nabo sameiet (Sameiet Svaleveien 6) fått gjentagende meldinger om at det går litt vel fort opp og ned ved innkjøring til butikken og derfor har vi montert en fartsdump i bakken. Dette også for at vi har fått klager fra de som har Carport, da den utkjørselen fra Carporten blir ganske så uoversiktlig.

Når det gjelder asfalten mellom Svaleveien 7 og butikken, så har vi blitt enige med de om en kostnadsfordeling på 50/50. Dette var meningen å få det fikset før vinteren kom, men entreprenøren som er valgt hadde ikke tid, så denne blir fikset i løpet av våren.

Dugnad ble også arrangert med både husgeråd og hageavfall. Styret oppfatter at det fortsatt er enkelte som ikke forstår hva som skal kastes i hver container. Dette medfører at styret må gå flere runder å sjekke, noe som gir en ekstrabelastning for å unngå bøter som igjen medfører økte kostnader.

Styret jobber hele tiden med å se på kostnader, leverandører og ikke minst gjøre fornuftige valg, slik man ikke trenger å justere felleskostnadene i sameiet. Noe styret føler de har god kontroll på. Det er også gjort grep i forbindelse med opprette kontoer hos noen leverandører slik skal man handle inn så får man rekvisisjon utlevert av styret. Disse leverandørene er:

- XL-bygg Ski
- Felleskjøpet Holstad
- Harald Grønvold - Norsk Maskin service

Det har også vært jobbet med å se på om strømutfall i U4/U5 kan gjøres noe med. Det å oppgradere dagens hovedsikring å bygge om sikringsskapet og trekke ny strøm inn til dette anlegget er ikke noe El-kontakten anbefaler, da vi fortsatt ikke vil klare å få nok strøm, på grunn av noen ladere som ble kjøpt inn og godkjent den gangen. Styret har også sjekket med El-kontakten om det kunne vært en "panteordning" for å byttet til standard lader. Men det er ikke mulig. Videre ser ikke styret at sameiet skal dekke kostnader for disse ladestasjonene. Ladeløsningen med Zaptec PRO og lastbalansering fungerer utmerket i de andre rekkene.

Trefelling:

Styret har jobbet med å kappe trær som har utgjort en fare for bebyggelsen. Dette gjelder grantre ved Svaleveien 13 mot garasjeanlegg. Gran ved Måltrosveien 2 (her prøvde vi å få Nordre Follo kommune til å ta den for å bruke som juletre. Men de svarte ikke en gang på våre henvendelser. Så er det kappet noen trær i lunden ovenfor Rugdeveien 12, som er sameiets tomt. Trefellingen har blitt utført av fagfolk. Beboerne har fått tilbud å hente kubber som kan brukes til ved. Dette har etter styrets oppfatning vært vellykket.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Aldona og Tomasz Pawlus
Svaleveien 8a

Siggerud 07.02.2025

SØKNAD OM TILLATELSE Å UTVIDE HUSET

Vi, undertegnede, samtykker i utvidelsen av bygningen på Svaleveien 8a. Utvidelsen gjelder første og andre etasje i henhold til de vedlagte tegningene fra arkitekten.

SVALEVEIEN 8A .....

SVALEVEIEN 8B .....

SVALEVEIEN 8C .....

SVALEVEIEN 8D .....

SVALEVEIEN 10A .....

SVALEVEIEN 10B .....

SVALEVEIEN 10C .....

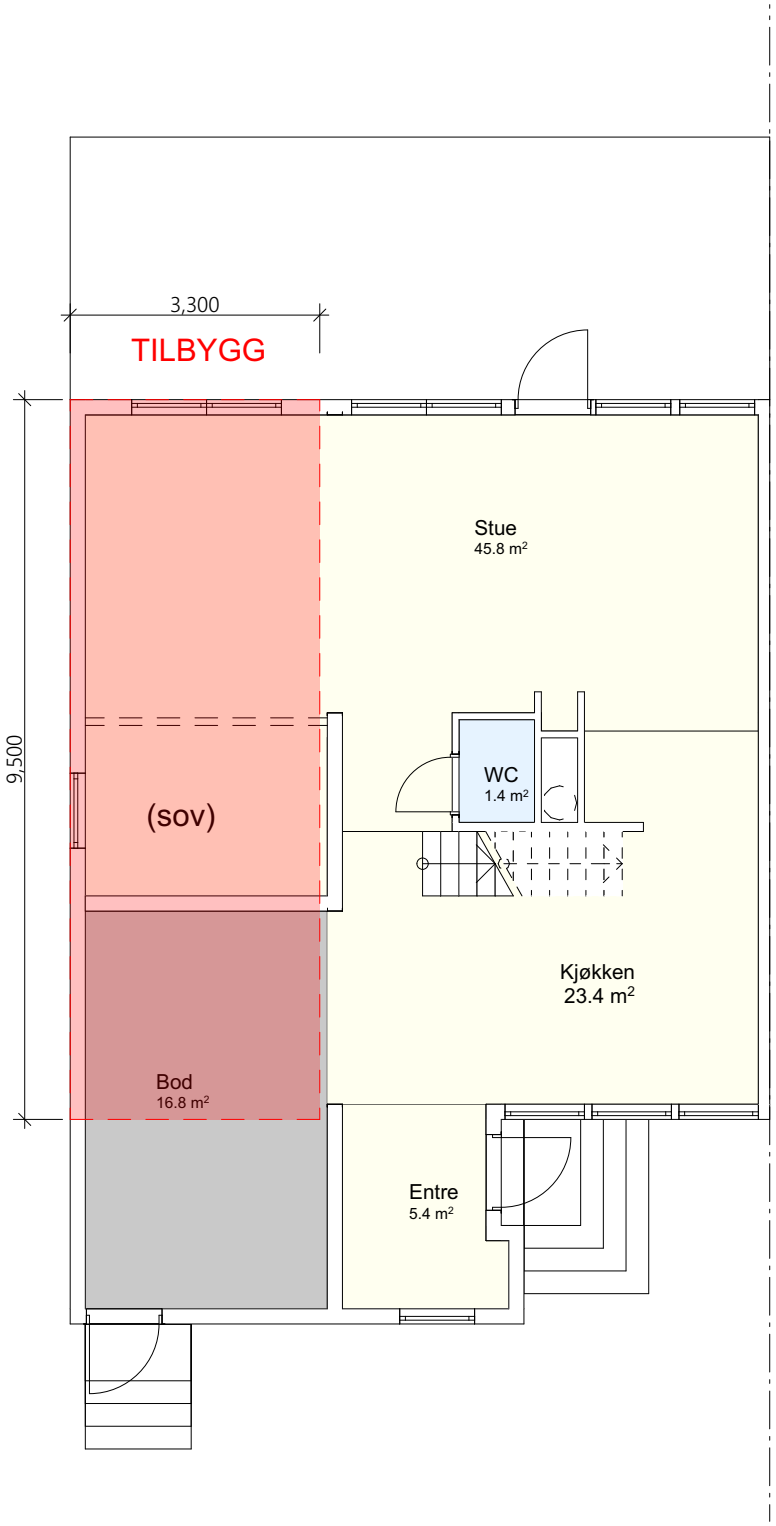
SVALEVEIEN 10D .....

RUGDEVEIEN 2A .....

RUGDEVEIEN 2B .....

RUGDEVEIEN 2C .....

RUGDEVEIEN 2D .....



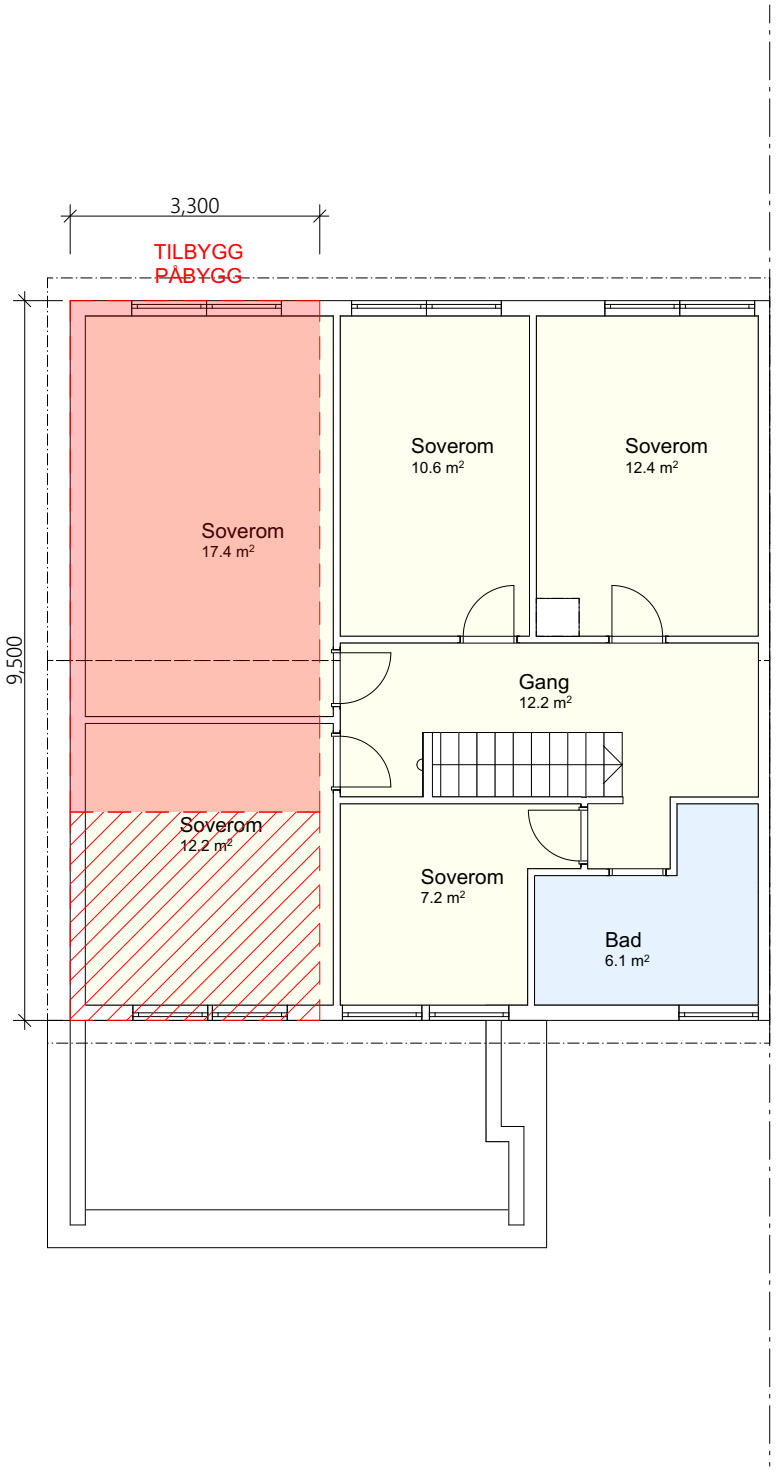
Tegning:
Plan 1. etasje

Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A20-1

Målestokk:
1:100



Tegning:
Plan 2. etasje

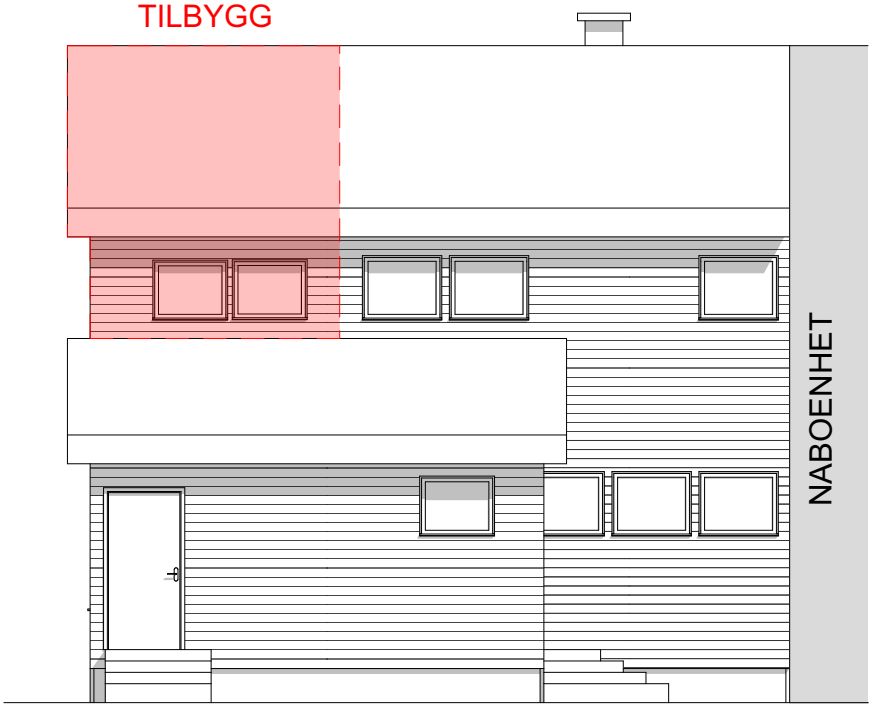
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

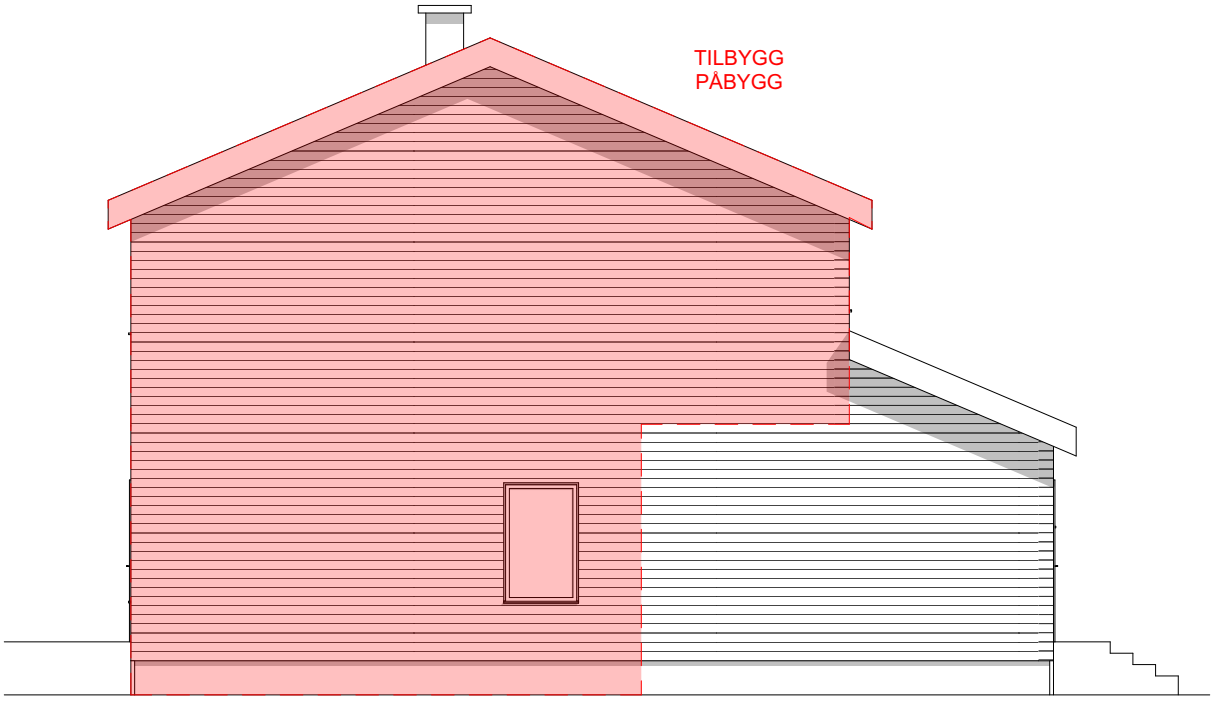
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A20-2

Målestokk:
1:100

MORFO ARKITEKTER



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tegning:
Fasade Nord og Vest

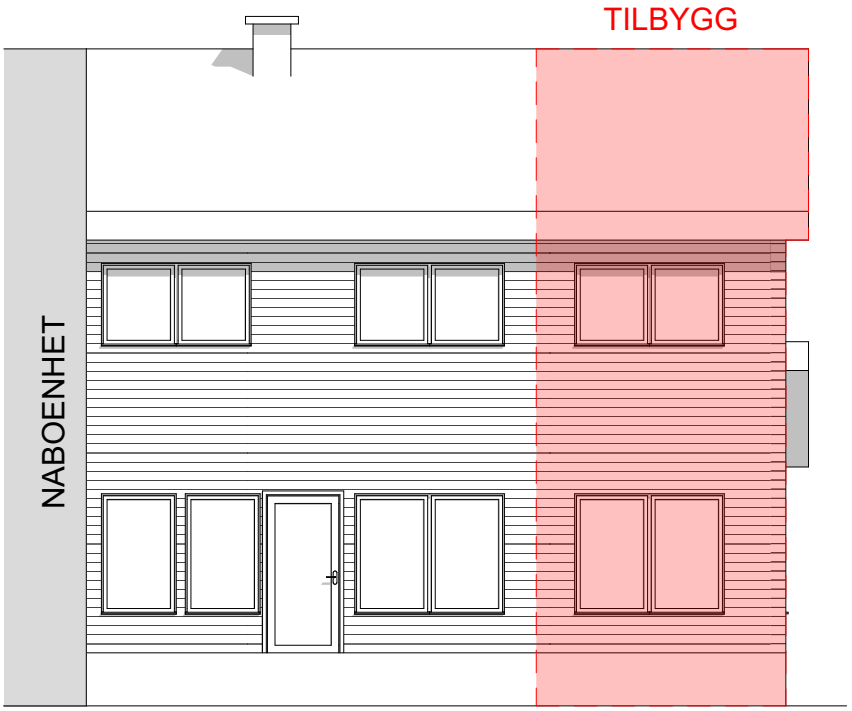
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

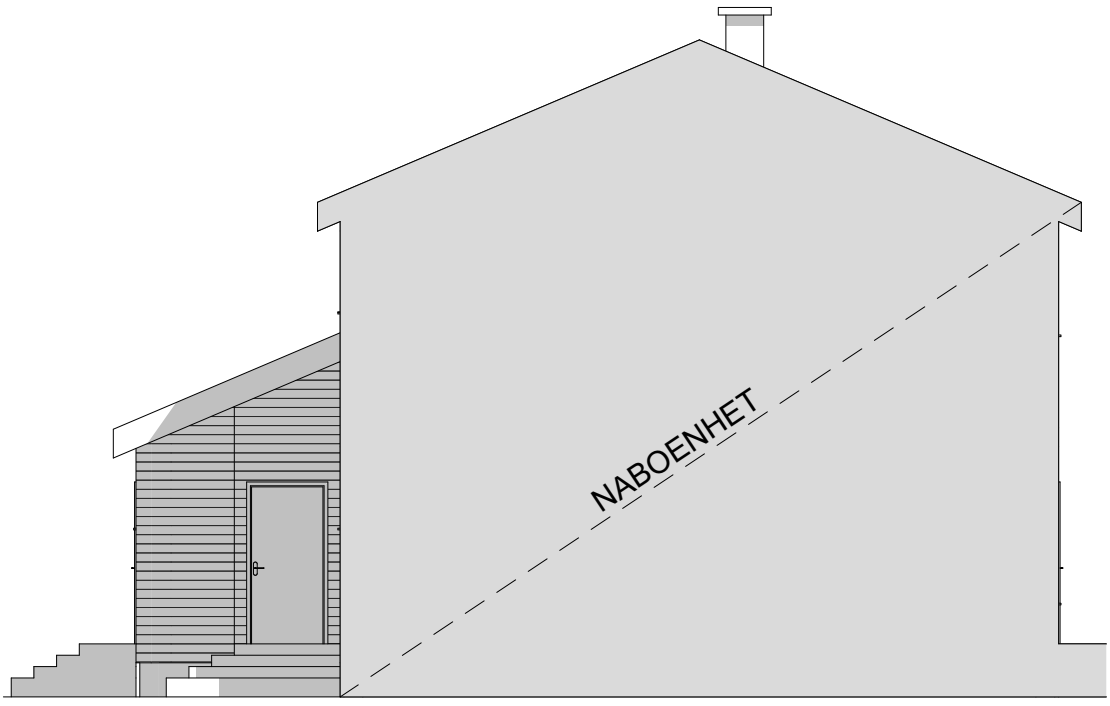
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A40-1

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegning:
Fasade Sør og Øst

Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

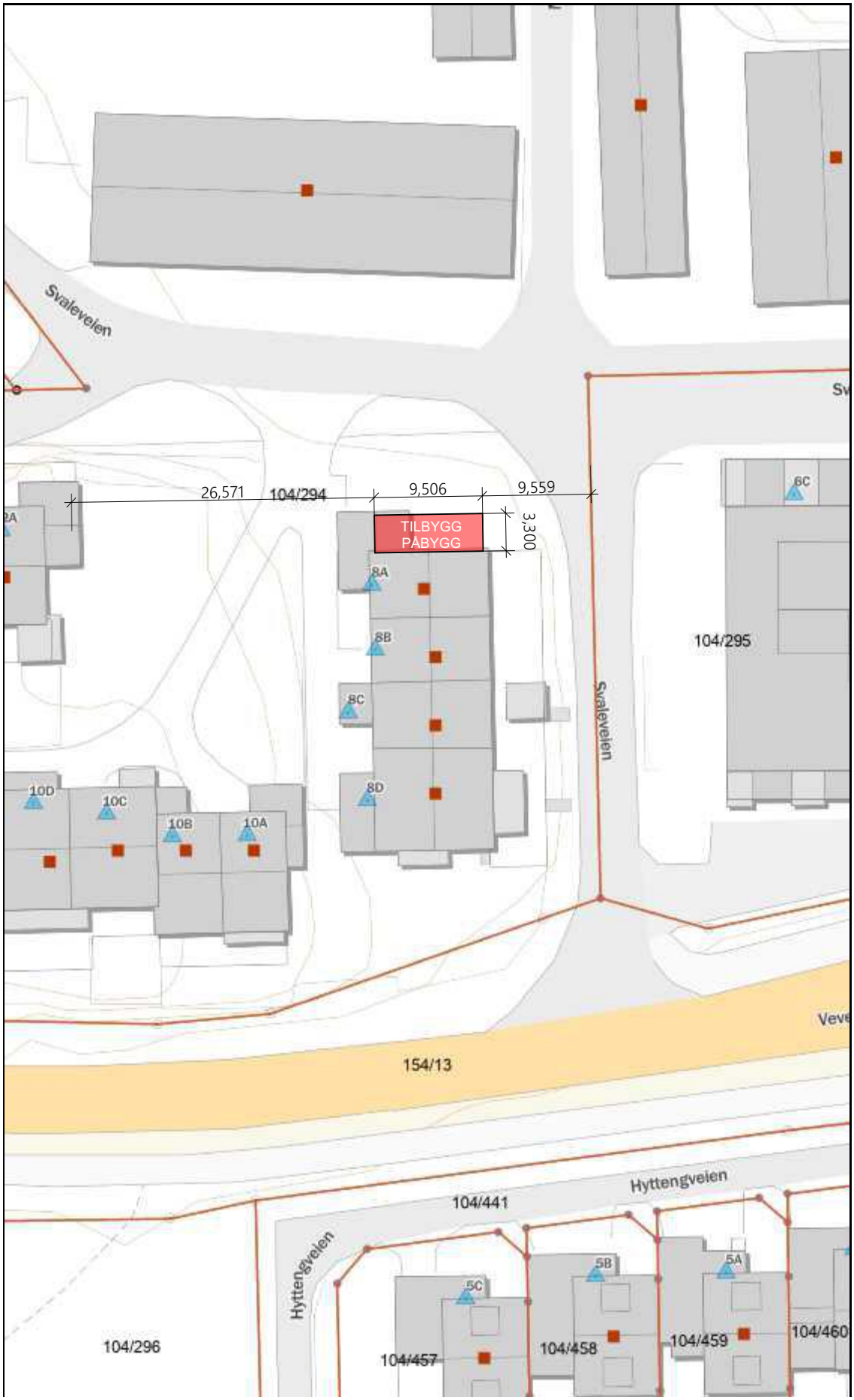
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A40-2

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER

Nordre Follo kommune

Kartutsnitt



Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

- > 20 - 9 999
- 2 - 20

Eiendom detaljert

ADRESSE

- Adressepunkt Matrikkel

BYGG

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatels | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatels | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 56 - Umerket

TEIGGRENSE

- Unøyaktig - >= 500 cm
- Mindre - lite nøyakti - 200 - 499 cm
- Mindre nøyaktig - 3 - 199 cm
- Middels nøyaktig - 1 - 30 cm
- Nøyaktig - <= 10 cm

TEIG

Tegning: Situasjonsplan

Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A10-1

Målestokk: 1:500

MORFO ARKITEKTER

Styret har vært i dialog med flere tilbydere basert på tips via Facebook gruppen. Det er blitt sendt ut forespørsel til følgende aktører:

- Telenor
- Allente
- Telia
- GlobalConnect
- VikenFiber/Altibox

Telenor har svart at de ikke kan levere tv og internet i sameiet og ønsket derfor ikke levere noe tilbud.
Allente, leverer kun TV og da må man har en internet leverandør fra et annet sted.
Telia, de har ikke svart på vår henvendelse
GlobalConnect har svart, de leverer i utgangspunktet bare internet men har inkludert priser på tv fra eksterne leverandører ved siden av.
VikenFiber/Altibox, har svart på forespørselen.

Hva er forespurt?

Hva ønskes tilbud på?

Styret i skogen boligsameie ønsker tilbud på følgende:

(1) Internett aksess for 144 seksjonseiere (felles fakturering direkte til sameiet). Minimum 200Mbit. (Dog uten TV pakke)
(1) Internett aksess og TV (basis pakke med dekoder) med samme internettaksess som i dag eller høyere hastighet. (144 seksjoner)
(1) Internettaksess med mulighet til å velge TV. Dette for at årsmøtet som avgjør dette skal kunne velge, ja vi vil ha internett men hver enkelt beboer skal kunne velge selv om de ønsker linjær TV

Tilbudet fra GlobalConnect

Her er det flere tilbud å forholde seg til.

Tilbud 1: 60 månder binding



Tilbud til Skogen Boligsameie

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgf rihet på TV- og internettjenester til boligselskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og trygghetsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist
10.12.2024

Bindingstid:
60

Utstedt dato:
30.10.2024

Antall leiligheter:
144

Oppstartsdato:
Etter avtale

Kontaktperson:
Joachim Gjerstad

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1 791 835,-.

Global Connect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligselskapets etablering blir kr 0,-

Forutsetninger for tilbudet:

* Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

* GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.

* Gjenbruk av eksisterende fibernett.

Boligselskapets kollektive pakke: **kr 249,-**

Boligselskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

Produkt	Pris
Collective Surf	kr 249,-
Collective WiFi (Basic)	kr 0,-
Home_TV free	kr 0,-

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor

Produkt	Kampanje	Pris
Collective (1000/1000)		kr 0,-
WiFi6 Premium.	kr 19,-/ 12 mnd	kr 49,-
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	kr 349,-
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	kr 479,-
RiksTV FleksiPakken	kr 349,-/ 12 mnd	kr 399,-
RiksTV SportsPakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV StrømmePakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV Rikspakken	kr 459,-/ 12 mnd	kr 769,-
Strim Litt	14 dager gratis	kr 313,-
Strim Mest	14 dager gratis	kr 493,-
Strim Mye	14 dager gratis	kr 541,-

Tilbud 2: 96 måneder binding



Tilbud til Skogen Boligsameie

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgf rihet på TV- og internettjenester til boligselskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og trygghetsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist
10.12.2024

Bindingstid:
96

Utstedt dato:
30.10.2024

Antall leiligheter:
144

Oppstartsdato:
Etter avtale

Kontaktperson:
Joachim Gjerstad

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1 791 835,-.

Global Connect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligselskapets etablering blir kr 0,-

Forutsetninger for tilbudet:

* Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

* GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.

* Gjenbruk av eksisterende fibernett.

Boligselskapets kollektive pakke: **kr 189,-**

Boligselskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

Produkt	Pris
Collective Surf	kr 189,-
Collective WiFi (Basic)	kr 0,-
Home_TV free	kr 0,-

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor

Produkt	Kampanje	Pris
Collective (1000/1000)		kr 0,-
WiFi6 Premium.	kr 19,-/ 12 mnd	kr 49,-
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	kr 349,-
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	kr 479,-
RiksTV FleksiPakken	kr 349,-/ 12 mnd	kr 399,-
RiksTV SportsPakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV StrømmePakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV Rikspakken	kr 459,-/ 12 mnd	kr 769,-
Strim Litt	14 dager gratis	kr 313,-
Strim Mest	14 dager gratis	kr 493,-
Strim Mye	14 dager gratis	kr 541,-

Det er viktig å være klar over at fra 1.januar 2025 kan ikke tilbydere binde opp sameier på mer enn 24 måneder. Styret har purret opp GlobalConnect flere ganger for å få oppdaterte tilbud, men de har ikke respondert.

Tilbud fra Altibox/VikenFIber

Styret har mye dialog fram og tilbake med Altbox/VikenFiber. Dette er dagens leverandør. I dag har så har sameiet en Flex avtale som innebærer at man kan velge om man vil TV/Internet eller bare Internet. Det ser man det er veldig få som har valgt å gjøre noe med dette.
Tilbudet fra Altibox/VikenFiber er todelt.



SKOGEN BOLIGSAMEIE - Reforhandling 2024
Tilbud Kollektiv Avtale

10.01.2025

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.

Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **144** boenheter med en avtaletid på **2** år.

Forslag til produktpakke	
Altibox Flex M	Pris kr 449,- per enhet, per måned inkludert Wi-Fi og TV med en stk dekoder
Altibox Fiberbredbånd 1000	Pris kr 249,- per enhet, per måned inkludert Wi-Fi

Dette betyr, de som skal ha TV/Internet får 250/250 Mbit internet linje som standard med dekoder for 449,-.
Dersom man bare ønsker intenet, så har sameiet forhandlet fram en pris på kr.249,-. For en 1000/1000 Mbit linje. Velger man denne kan man selvfølgelig kjøpte TV utenom enten fra Altibox eller noen andre. Her er man da fri til å velge hva man ønsker.

En avtale med VikenFiber/Altibox gir også fleksibilitet under veis og hver enkelt beboer kan selv bytte pakker under vei. Dersom man velger TV/Internet, og finner ut at man bare trenger internet, ja så melder man bare i fra til VikenFIber med kopi til styret fra når man ønsker dette, og så endres dette på felleskostnader basert på informasjonen.

Fellesavtale Flex M

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	250/250	25	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
L	500/500	75	500	199,-
XL	1000/1000	150	1000	399,-

Det er også mulig å oppgradere med disse

Alternativ	Pris ekstra per md.
Hjemmetelefon	fra 120,-
10 poeng	25,-
25 poeng	59,-
50 poeng	99,-
75 poeng	139,-
100 poeng	179,-
150 poeng	269,-
200 poeng	349,-

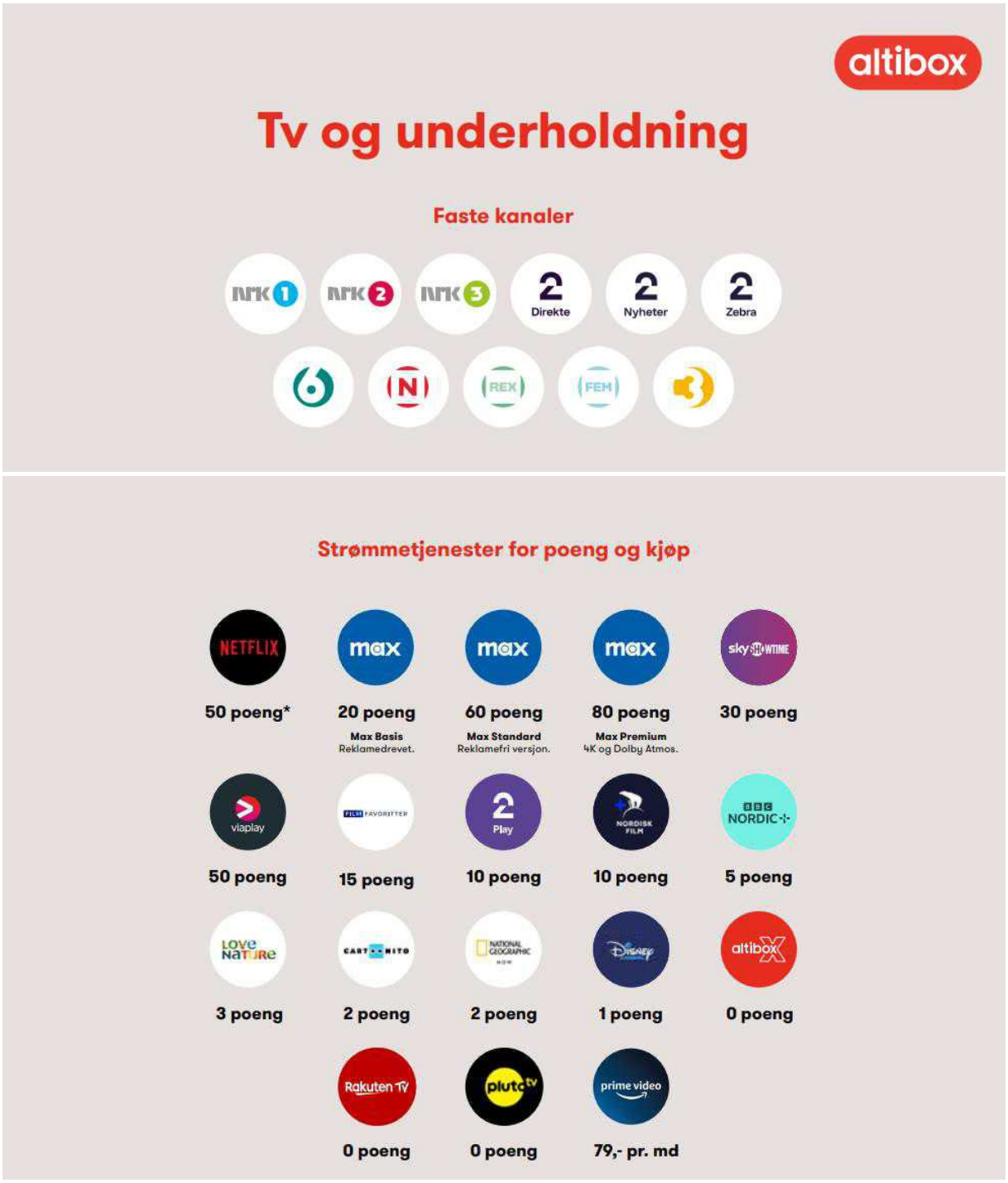
Fiberbredbånd fellesavtale

Borettslaget eller sameiet velger en internettpakke på 1000/1000 Mbps. Det er vår raskeste og mest stabile linje. Hver enkelt husstand kan velge å oppgradere pakken slik de får tv og poeng også.

Produkt	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv	Pris per mnd.
Fiberbredbånd fellesavtale	1000/1000	✗	✗	✗	✗	✗	

Oppgrader med Tv-pakke

Produkt	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv	Pris per mnd.
XS	10	✓	50	✓	✓	299,-
XL	100	✓	1000	✓	✓	499,-


altibox
Tv og underholdning
Faste kanaler
NRK 1
NRK 2
NRK 3
2 Direkte
2 Nyheter
2 Zebra
REX
FEM
Strømmetjenester for poeng og kjøp
NETFLIX
50 poeng*
max
20 poeng
Max Basis
Reklamedrevet.
max
60 poeng
Max Standard
Reklamefri versjon.
max
80 poeng
Max Premium
4K og Dolby Atmos.
SKY SHOWTIME
30 poeng
viaplay
50 poeng
FILM FAVORITTER
15 poeng
2 Play
10 poeng
NORDISK FILM
10 poeng
BBC NORDIC
5 poeng
Love Nature
3 poeng
CARTOONITO
2 poeng
NATIONAL GEOGRAPHIC
2 poeng
Disney+
1 poeng
altibox
0 poeng
Rakuten TV
0 poeng
pluto tv
0 poeng
prime video
79,- pr. md

altibox

Tv og underholdning

Sportspakker for poeng og kjøp

TV 2 Sport	Eurosport	V sport	V premium
5 poeng	5 poeng	40 poeng	679,- pr. md

V sport, series & film	Viaplay Total	Viaplay Medium	Max Sport
399,- pr. md	749,- pr. md	399,- pr. md	25 poeng

Valgfrie kanaler**

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 Tirsdag 13.05.2025.

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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30 - Siggerud IL Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av 2 eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Didrik Kolby

Valgt ble: Kristian Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 160.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A

Beboerne Tomasz og Aldona Pawlus i Svalveien 8A, søker årsmøtet om å utvide enden på rekken i henhold til standard (i full høyde) og tilsvarende hva som er gjort hos andre rekker. Det ønskes også at platting de har ut mot veien kan forlenges ut til siden.

Vedlagt i innkallingen fulgte skisser og godkjenning fra naboer.

Vedtak:
Søknad ble enstemmig godkjent og kan sendes videre til Nordre Follo kommune.

5.2 TV og Internet avtale

Styret har over en lengre periode vært i dialog med flere leverandører av tv og internet til sameiet, da avtalen vi nå har er på vei til å gå ut.

Ny avtale tegnes for 2 år i henhold til forskrift fra EKOM.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig godkjent. Sameiet tegner ny avtale med VikenFiber/ Altibox for 2 nye år.

5.3 Forslag tillegg på husordensregler

Det foreslås å legge inn under husordensregler punkt 1 Allminnlige Ordensregler et nytt punkt e).

e) Det er ikke tillatt å mate dyr (fugler, rådyr) og andre dyr på sameiets fellesområder. Oppsett av fuglekasser, fuglebrett o.l på disse fellesområdene er ikke lov.

Vedtak:

Forslag om nytt punkt i husordensreglene ble enstemmig godkjent.

5.4 Forslag 2 endring husordensregeler

Punkt 1 Alminnelige ordensregler sier følgende:

Hvis dette ikke overholdes, vil bileier bli varslet om at bilen må fjernes. Hvis så ikke skjer kan styret bestille borttauing av gjeldende bil.

Styret foreslår følgende tillegg på overstående setning:

"Hvis så ikke skjer vil styret bestille borttauing av gjeldene kjøretøy, båt, bobil, henger og campingvogn."

Videre foreslår styret følgende tillegg:

"Parkering av bobiler, lastebiler, campingvogner, er ikke tillatt på p-plasser i sameiet. Det samme gjelder parkering av disse på gang og stikkveier". Med unntak av motorisert kjøretøy med gyldig handicapskilt fra kommunen.

Vedtak:

Forslag til endring og tillegg til husordensreglene ble ikke godkjent. Enstemmig.

5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

I dag sier teksten til vedtektene følgende:

Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Styret foreslår følgende i tillegg til første avsnitt i dette forslaget:

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. "Det er ikke tillatt å selge boden, da boden følger seksjonen."

Vedtak:

Vedtektsendringen ble enstemmig godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jack Dinesen for 2 år.

Valgt ble: Odd Inge Ringen for 2 år.

Valgt ble: Thomasz Iterman for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jeanette Worm-Petersen for 1 år

Valgt ble: Elin Røyset for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Lars-Petter Einarsen og Jane Kristin Holm for 1 år

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kai Stenberg

Styremedlem, Javaid Iqbal

Styremedlem, Jack Dinesen

Styremedlem, Odd Inge Ringen

Styremedlem, Thomasz Iterman

Varamedlem, Jeanette Worm-Petersen

Varamedlem, Elin Røyset

Protokoll for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Didrik Gjellum Kolby (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Kristian Karlsen (sign.)	13.05.2025



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Skogen Boligsameie

Onsdag 15.10.2025 kl. 18:30
Klubbhuset til Siggerud IL

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 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.

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 ekstraordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Tidspunkt: Onsdag 15.10.2025 kl. 18:30

Sted: Klubbhuset til Siggerud IL

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 Ny løsning for avfallshåntering

3 Felles bunntømt overfaltecontainer til glass

4 Plassering av søppelskur

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. Ny løsning for avfallshåntering

Follo Ren kommer med ny renovasjonsløsning i Nordre Follo kommune fra sommeren 2026, og i den forbindelse er det flere elementer som må avklares - både inndeling av hvem som skal ha hva, plassering og ikke minst antall dunker.

Styret orienterer om ulike alternative løsninger i et vedlegg til innkallingen, se side "3 av 10".
Årsmøtet skal i sak 1 stemme over hvilken løsning de ønsker, blant følgende alternativer.

- Alternativ 1 - Fellesløsning med flere standplasser
- Alternativ 2 - Fellesløsninger med papir, egne beholder for restavfall og matavfall
- Alternativ 3 - Nabodelinger

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar alternativ ___ som løsning i sameiet.

3. Felles bunntømt overfaltecontainer til glass

På side "7 av 10", har styret beskrevet et alternativ 4, som gjelder felles container for glass.
Dette alternativet skal behandles og stemmes over uavhengig av hvilken løsning som vedtas i sak 1, og er vurdert som en hensiktsmessig og plassbesparende mulighet.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass. Styret gis fullmakt til å beslutte endelig utforming og plassering av tilhørende søppelskur på sameiets tomt, samt etablering av dette.

4. Plassering av søppelskur

Årsmøtet skal ta stilling til plassering av felles søppelskur for løsningen som ble valgt i sak 1.
For å sikre en enhetlig utforming i hele sameiet forslår styret at beboerne kommer med innspill til plassering, men at styret gis fullmakt til å beslutte endelig design og etablere dette.

Jane Kristin Holm har fremmet et forslag til fordeling og plassering, som beskrevet på side "8 av 10".

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å beslutte endelig utforming og plassering av felles søppelskur på sameiets tomt, samt etablering av disse.

Sak 1. Ny løsning for avfallshåtering

Styret har sammen med noen beboere hatt en befaring sammen med Follo Ren i forbindelse med ny avfallsløsning.
Follo Ren har kommet opp med et forslag til hvordan dette kan løses. Se dette referatet.
Referat fra Skogen Boligsameie – 04.09.25

Det finnes flere ulike alternativer som kan vurderes for området. Vi har gått bort fra å vurdere nedgravde brønner da det ikke var så mange egnede plasseringer for dette her, og gangavstanden vil bli for lang flere steder. Uavhengig av løsning ser det hensiktsmessig ut å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass- og metallemballasje som skal gjelde for alle. Størrelse på beholdere Her er en link til størrelse på 140L, 240L og 360L: https://folloren.no/hjemme/egenavfallsbeholder/avfallsbeholdere/



Utvendige mål på avfallsbeholdere

Størrelse	Bredde	Dybde	Høyde	Høyde m/ åpent lokk
140 liter	49,5 cm	59,0 cm	109,5 cm	157,0 cm
240 liter	58,0 cm	73,0 cm	110,0 cm	175,0 cm
360 liter (gammel type – Euro plast)	62,5 cm	86,5 cm	112,5 cm	187,0 cm
370 liter (ny type – PWS)	77,0 cm	81,0 cm	107,5, cm	173,5 cm

Her er en link til størrelse på 660L https://folloren.no/hjemme/felles-avfallsbeholder/avfallsbeholdere-borettslag-sameie/?highlight=660%2Cliter



Utvendige mål på 660 liter avfallsbeholder

- Bredde: 127 cm
- Dybde: 80 cm
- Høyde: 121 cm*

** Målt med lokket lukket igjen. Ved plassering av avfallsbeholder må det også tas hensyn til at lokket skal kunne åpnes.*

Alternativ 1 – Fellesløsning med flere standplasser.

En mulighet er å etablere en fellesløsning som dekker alle boenheter, med flere renovasjonspunkt, fordelt på de ulike rekkene.

Renovasjonsgebyr

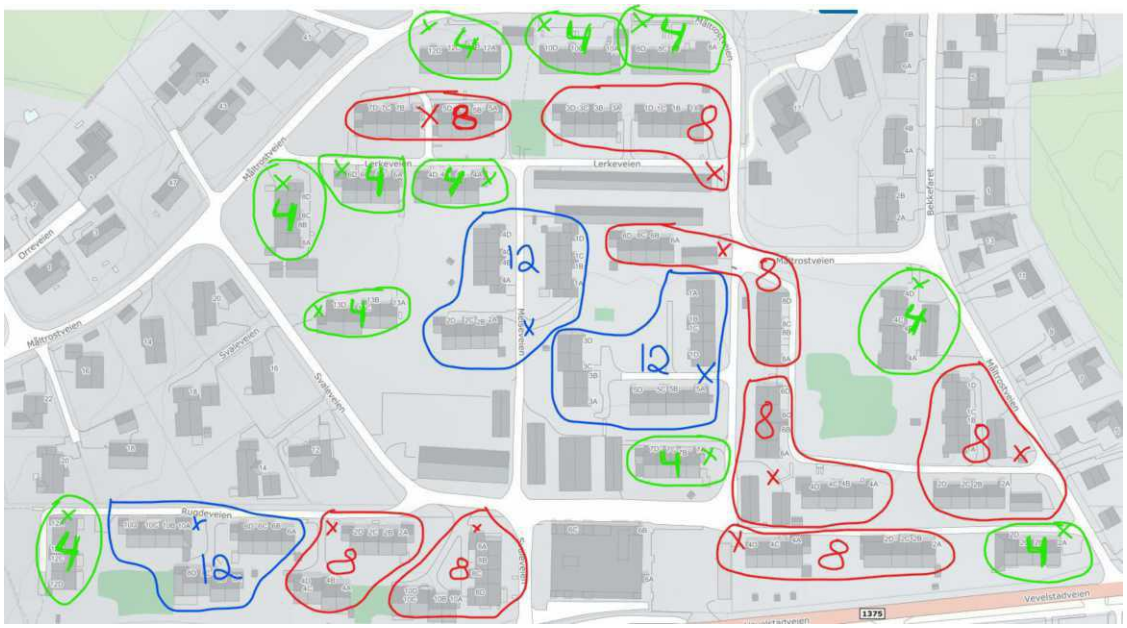
I en fellesløsning vil alle boliger få samme gebyr. Dersom alle sorterer godt og det er mindre andel restavfall, kan noen av disse beholderne fjernes og gebyret reduseres.

Tømmefrekvens

Siden det foreslås mange mindre fellesløsninger, vil det ikke være mulig å få den hyppigste tømmefrekvensen. Dersom man derimot samler hele veier i en fellesløsning med totalt 5–6 standplasser, kan vi vurdere hyppigere tømming, noe som igjen vil redusere behovet for antall beholdere. Tømmefrekvensen blir som følgende:
Restavfall inklusiv plastemballasje vil hentes hver 3 uke. Papp papir og drikkekartong vil hentes hver 6 uke. Matavfall vil hentes hver 2 uke. Glass- og metallemballasje vil hentes hver 10 uke.

Oversikt over standplasser og boenheter

Under ligger et kart over området i boligsameiet. Standplasser (blanding av foreslåtte og eksisterende) er markert med «X», og antall boenheter er skrevet inn. Fargene viser hvor mange boenheter som er tilknyttet hver løsning:
• Grønn: 4 boenheter
• Rød: 8 boenheter
• Blå: 12 boenheter
Det er selvfølgelig mulig å gå sammen med flere naboer om en fellesløsning dersom man ønsker det. Ett eksempel er Rugdeveien 12, som kan samarbeide med Rugdeveien 6-10. Et annet er Lerkeveien 4 og 6, som kan finne noe felles, ha hver for seg, og også kan se på synergier med Lerkeveien 5 og 7.



Antall beholdere for 4 boenheter

Restavfall
1 stk 660L
1 stk 370L

Papp, papir og drikkekartong
2 stk 660L

Matavfall
1 stk 240L

Glass- og metallemballasje
1 stk 240L

Antall beholdere for 8 boenheter
Restavfall
3 stk 660L

Papp, papir og drikkekartong
3 stk 660L

Matavfall
2 stk 240L

Glass- og metallemballasje
2 stk 240L

Antall beholdere for 12 boenheter

Restavfall

- 4 stk 660L
- 1 stk 370L

Papp, papir og drikkekartong

- 4 stk 660L

Matavfall

- 2 stk 240L

Glass- og metallemballasje

- 2 stk 240L

Alternativ 2 – Fellesløsninger med papir, egne beholdere for restavfall og matavfall

Et annet alternativ er å kun dele papir, mat og glass. Her beholdes samme renovasjonspunkt og antall beholdere som i alternativ 1 for papir, mat og glass.
I tillegg skal hver bolig ha sin beholder til restavfall på felles standplass, og kan dermed regulere gebyret selv ut ifra størrelsen på den.

Alternativ 3 – Nabodelinger

Ved en nabodeling kan 2-3 naboer gå sammen om å dele beholdere. Om man deler alle avfallstypene vil man få en redusert mengde restavfall, og vil da kunne få et lavere renovasjonsgebyr.
Man deler da på dette antallet beholdere:

- 1 stk 370 liters beholder til restavfall
- 1 stk 370 liters beholder til papp/papir
- 1 stk 140 liters beholder til matavfall
- 1 stk 140 liters beholder til glass- og metallemballasjeavfall

Det er også mulig å kun dele beholdere for matavfall og glass- og metallemballasje, men dette vil ikke gi lavere gebyr.

Alternativ 4 - Felles bunntømt overflatecontainer til glass

Som nevnt vurderes det som mest hensiktsmessig å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass- og metallemballasje for hele sameiet. Dere vil da ikke få beholdere for dette.
Mulig plassering er markert på kartet/bildet under. Her vil renovasjonskjøretøy med kran ha mulighet til å snu, og det er mindre helling på veien. I tillegg er dette et område der de fleste fra boligsameiet skal forbi, og veistykket er ikke kommunalt.



Kommentar: Styret ser det av plasshensyn, hensiktsmessig å etablere 1 stk glass og metall stasjon ved mellom U6 og U8. Det er sett på alternativer til kunne ha den eller de andre steder, men det lar seg ikke gjøre.
På denne måten unngår man 1 avfallsbeholder per seksjon eller pr område.
Det må undersøkes om det er søknadspliktig om det settes opp felles søppelskur med tak på sameietstomt. Dersom dette ikke er søknadspliktig, så ønsker styret å kunne finne et design på dette og at styret gis fullmakt til å etablere dette.

Forslag fra Jane Kristin Holm



Farge:	Adresse:	Forslag til plassering av søppelskur med tak og vegger	Andre kommentarer:
Gul	Rugdeveien 6 A-D		
	Rugdeveien 8 A-D	Forstørre dagens søppelskur mellom 6/8/10.	La Svaleveien 13 A-D beholde det slik det er i dag?
	Rugdeveien 10 A-D		
	Rugdeveien 12 A-D		Beholder til glass - dersom det holder med 1 stk.
			Hva med å plassere denne langs muren ved U6?
Blå	Rugdeveien 2 A-D	Ved enden av Rugdeveien 2	
	Rugdeveien 4 A-D		
Grønn	Svaleveien 8 A-D	Forstørre dagens søppelskur ved Svaleveien 8	
	Svaleveien 10 A-D		
Rød	Meiseveien 2 A-D	Ved enden av garasjen på U8 (garasjen ved U6)	
	Svaleveien 3 A-D		
	Meiseveien 1 A-D		

Lilla	Lerkeveien 8 A-D	Ved enden av Lerkeveien 8
	Lerkeveien 6 A-D	
	Lerkeveien 7 A-D	
Lyse blå	Lerkeveien 5 A-D	Forstørre dagens søppelheng ved Lerkeveien 4a
	Lerkeveien 4 A-D	
	Meiseveien 4 A-D	
Grønn 2	Lerkeveien 1 A-D	Forstørre dagens søppelheng ved U1 garasjen
	Lerkeveien 3 A-D	
Oransje	Måltrostveien 8 A-D	Åpen for forslag. Mulig plassering av søppelskur ved garasje i Måltrostveien
	Måltrostveien 10 A-D	
	Måltrostveien 12 A-D	
Lys grønn	Svaleveien 7 A-D	Enden av Svaleveien 7
	Svaleveien 5 A - D	
Blå 2	Svaleveien 4 A-D	Enden av Svaleveien 4
	Erleveien 4 A-D	
	Erleveien 6 A-D	
Rød 2	Svaleveien 2 A-D	Søppelskur mellom M2 og E2
	Måltrostveien 2 A-D	
	Erleveien 2 A-D	
Oransje 2	Erleveien 1 A-D	
	Måltrostveien 4 A-D	
Lys lilla	Erleveien 8 A-D	Felles søppelskur med gjengen på Grønn 2.
	Svaleveien 1 A-D	
	Måltrostveien 6 A-D	

Kommentar fra styret: Det må undersøkes om det er søknadspliktig om det settes opp felles søppelskur med tak på sameietstomt. Dersom dette ikke er søknadspliktig, så ønsker styret å kunne finne et design på dette og at styret gis fullmakt til å etablere dette.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skogen 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 15.10.2025 kl. 18:30 - Klubbhuset til Siggerud IL

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Skogen Boligsameie onsdag 15.10.2025 kl. 18:30 - Klubbhuset til Siggerud IL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Didrik Kolby og Kristian Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 37

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Ny løsning for avfallshåntering

Follo Ren kommer med ny renovasjonsløsning i Nordre Follo kommune fra sommeren 2026, og i den forbindelse er det flere elementer som må avklares - både inndeling av hvem som skal ha hva, plassering og ikke minst antall dunker.

Styret orienterer om ulike alternative løsninger i et vedlegg til innkallingen, se side "3 av 10". Årsmøtet skulle i sak 1 stemme over hvilken løsning de ønsket, blant følgende alternativer.

- Alternativ 1 - Fellesløsning med flere standplasser
- Alternativ 2 - Fellesløsninger med papir, egne beholder for restavfall og matavfall
- Alternativ 3 - Nabodelinger

Vedtak:

Årsmøtet vedtok alternativ 1 - "Fellesløsning med flere standplasser", som løsning i sameiet med kun en stemme mot.
Ved inntil 12 renovasjonspunkter gis hurtigere tømmefrekvens fra Follo Ren.

3. Felles bunntømt overfaltecontainer til glass

På side "7 av 10" i innkallingen, har styret beskrevet et alternativ 4, som gjelder felles container for glass.
Dette alternativet skulle behandles og stemmes over uavhengig av hvilken løsning som ble vedtatt i sak 1.

Vedtak:

Sameiet vedtok enstemmig å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass.
Behandling av containerens plassering utsettes til et senere årsmøte.

4. Plassering av søppelskur

Årsmøtet tok stilling til plassering av felles søppelskur for løsningen som ble valgt i sak 1.

Vedtak:

Årsmøtet ga styret fullmakt til å beslutte endelig utforming og etablering av felles søppelskur.
Plassering av skurene gjøres av styret i fellesskap med seksjonseierne som disponerer avfallsbeholderne.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	15.10.2025
Protokollvitne	Kristian Karlsen (sign.)	15.10.2025
Protokollvitne	Didrik Gjellum Kolby (sign.)	20.10.2025

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.12.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/144	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/294, 104/294/0/1, 104/294/0/2, 104/294/0/3, 104/294/0/4, 104/294/0/5, 104/294/0/6, 104/294/0/7, 104/294/0/8, 104/294/0/9, 104/294/0/10, 104/294/0/11, 104/294/0/12, 104/294/0/13, 104/294/0/14, 104/294/0/15, 104/294/0/16, 104/294/0/17, 104/294/0/18, 104/294/0/19, 104/294/0/20, 104/294/0/21, 104/294/0/22, 104/294/0/23, 104/294/0/24, 104/294/0/25, 104/294/0/26, 104/294/0/27, 104/294/0/28, 104/294/0/29, 104/294/0/30, 104/294/0/31, 104/294/0/32, 104/294/0/33, 104/294/0/34, 104/294/0/35, 104/294/0/36, 104/294/0/37, 104/294/0/38, 104/294/0/39, 104/294/0/40, 104/294/0/41, 104/294/0/42, 104/294/0/43, 104/294/0/44, 104/294/0/45, 104/294/0/46, 104/294/0/47, 104/294/0/48, 104/294/0/49, 104/294/0/50, 104/294/0/51, 104/294/0/52, 104/294/0/53, 104/294/0/54, 104/294/0/55, 104/294/0/56, 104/294/0/57, 104/294/0/58, 104/294/0/59, 104/294/0/60, 104/294/0/61, 104/294/0/62, 104/294/0/63, 104/294/0/64, 104/294/0/65, 104/294/0/66, 104/294/0/67, 104/294/0/68, 104/294/0/69, 104/294/0/70, 104/294/0/71, 104/294/0/72, 104/294/0/73, 104/294/0/74, 104/294/0/75, 104/294/0/76, 104/294/0/77, 104/294/0/78, 104/294/0/79, 104/294/0/80, 104/294/0/81, 104/294/0/82, 104/294/0/83, 104/294/0/84, 104/294/0/85, 104/294/0/86, 104/294/0/87, 104/294/0/88, 104/294/0/89, 104/294/0/90, 104/294/0/91, 104/294/0/92, 104/294/0/93, 104/294/0/94, 104/294/0/95, 104/294/0/96, 104/294/0/97, 104/294/0/98, 104/294/0/99, 104/294/0/100, 104/294/0/101, 104/294/0/102, 104/294/0/103, 104/294/0/104, 104/294/0/105, 104/294/0/106, 104/294/0/107, 104/294/0/108, 104/294/0/109, 104/294/0/110, 104/294/0/111, 104/294/0/112, 104/294/0/113, 104/294/0/114, 104/294/0/115, 104/294/0/116, 104/294/0/117, 104/294/0/118, 104/294/0/119, 104/294/0/120, 104/294/0/121, 104/294/0/122, 104/294/0/123, 104/294/0/124, 104/294/0/125, 104/294/0/126, 104/294/0/127, 104/294/0/128, 104/294/0/129, 104/294/0/130, 104/294/0/131, 104/294/0/132, 104/294/0/133, 104/294/0/134, 104/294/0/135, 104/294/0/136, 104/294/0/137, 104/294/0/138, 104/294/0/139, 104/294/0/140, 104/294/0/141, 104/294/0/142, 104/294/0/143, 104/294/0/144
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/294, 104/294/0/1, 104/294/0/2, 104/294/0/3, 104/294/0/4, 104/294/0/5, 104/294/0/6, 104/294/0/7, 104/294/0/8, 104/294/0/9, 104/294/0/10, 104/294/0/11, 104/294/0/12, 104/294/0/13, 104/294/0/14, 104/294/0/15, 104/294/0/16, 104/294/0/17, 104/294/0/18, 104/294/0/19, 104/294/0/20, 104/294/0/21, 104/294/0/22, 104/294/0/23, 104/294/0/24, 104/294/0/25, 104/294/0/26, 104/294/0/27, 104/294/0/28, 104/294/0/29, 104/294/0/30, 104/294/0/31, 104/294/0/32, 104/294/0/33, 104/294/0/34, 104/294/0/35, 104/294/0/36, 104/294/0/37, 104/294/0/38, 104/294/0/39, 104/294/0/40, 104/294/0/41, 104/294/0/42, 104/294/0/43, 104/294/0/44,

		104/294/0/45, 104/294/0/46, 104/294/0/47, 104/294/0/48, 104/294/0/49, 104/294/0/50, 104/294/0/51, 104/294/0/52, 104/294/0/53, 104/294/0/54, 104/294/0/55, 104/294/0/56, 104/294/0/57, 104/294/0/58, 104/294/0/59, 104/294/0/60, 104/294/0/61, 104/294/0/62, 104/294/0/63, 104/294/0/64, 104/294/0/65, 104/294/0/66, 104/294/0/67, 104/294/0/68, 104/294/0/69, 104/294/0/70, 104/294/0/71, 104/294/0/72, 104/294/0/73, 104/294/0/74, 104/294/0/75, 104/294/0/76, 104/294/0/77, 104/294/0/78, 104/294/0/79, 104/294/0/80, 104/294/0/81, 104/294/0/82, 104/294/0/83, 104/294/0/84, 104/294/0/85, 104/294/0/86, 104/294/0/87, 104/294/0/88, 104/294/0/89, 104/294/0/90, 104/294/0/91, 104/294/0/92, 104/294/0/93, 104/294/0/94, 104/294/0/95, 104/294/0/96, 104/294/0/97, 104/294/0/98, 104/294/0/99, 104/294/0/100, 104/294/0/101, 104/294/0/102, 104/294/0/103, 104/294/0/104, 104/294/0/105, 104/294/0/106, 104/294/0/107, 104/294/0/108, 104/294/0/109, 104/294/0/110, 104/294/0/111, 104/294/0/112, 104/294/0/113, 104/294/0/114, 104/294/0/115, 104/294/0/116, 104/294/0/117, 104/294/0/118, 104/294/0/119, 104/294/0/120, 104/294/0/121, 104/294/0/122, 104/294/0/123, 104/294/0/124, 104/294/0/125, 104/294/0/126, 104/294/0/127, 104/294/0/128, 104/294/0/129, 104/294/0/130, 104/294/0/131, 104/294/0/132, 104/294/0/133, 104/294/0/134, 104/294/0/135, 104/294/0/136, 104/294/0/137, 104/294/0/138, 104/294/0/139, 104/294/0/140, 104/294/0/141, 104/294/0/142, 104/294/0/143, 104/294/0/144
Seksjonering Seksjonering	30.12.1986	104/294, 104/294/0/15

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DJUDUROVIC GORAN KOVACEVIC F221275*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RUGDEVEIEN 4C 1404 SIGGERUD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rugdeveien 4C	H0101	104/294/0/15	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Rugdeveien 4 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1404 SIGGERUD	Kirkesogn	02100302 Siggerud
Grunnkrets	107 Siggerud nord	Tettsted	511 Siggerud
Valgkrets	3 Siggerud	Skolekrets	4 Siggerud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148903611		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1969

1: Bygning 148903611: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1969	28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rugdeveien 4C	H0101	104/294/0/15	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/294

Bruksnavn	SEKSJON 1-144	Beregnet areal	63609.5
Etablert dato	09.08.1968	Historisk oppgitt areal	63639
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.18	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629754.91	605558.31	0	Ja	63609.5	

Utskriftsdato: 08.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Rugdeveien 4C, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	8 740,52 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	8 272,06 kr
Sum	**21 187,62 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	43.5 m3	56.54	1/1	0 %	2 459,38 kr	2 459,39 kr
Forbruk vann i fjor	15%	43.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 262,63 kr	2 262,64 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	43.5 m3	42.34	1/1	0 %	1 841,67 kr	1 841,67 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	43.5 m3	38.95	1/1	0 %	1 694,34 kr	1 694,34 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-47 m3	56.54	1/1	0 %	-2 657,26 kr	-2 657,25 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-47 m3	52.01	1/1	0 %	-2 444,67 kr	-2 444,67 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-47 m3	42.34	1/1	0 %	-1 989,86 kr	-1 989,88 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-47 m3	38.95	1/1	0 %	-1 830,68 kr	-1 830,68 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk vann i år	15%	87 m3	47.17	1/1	0 %	4 104,05 kr	2 052,06 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	87 m3	49.02	1/1	0 %	4 265,13 kr	2 132,58 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 303,48 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 759,98 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 040,53 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	141,50 kr
					Sum	**18 300,73 kr**	**8 818,19 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 08.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Rugdeveien 4C, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
36011519	832	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

REF i BYGNINGSRÅDET I [redacted]
[redacted] 317 [redacted] 79

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Rugdevn. 2-4-6-10, 1404 Siggerud			104/299	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	4 hus å 4 leil.			460/68
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ski B.B.L. v/ A/L N.B.B.L.		Postboks 6517, Rodeløkka, Oslo 5		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"	"			
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Alf Nybaard, Ing. K. Braathen, Ing. E.N.Nilsen				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Eventuelle pålegg fra brann- og feiervesenet må etterkommes.

Kopi sendes: - Skogen borettslag, v/Olav Korvann, Lerkevn. 4, 1404 Siggerud
- Ski B.B.L.

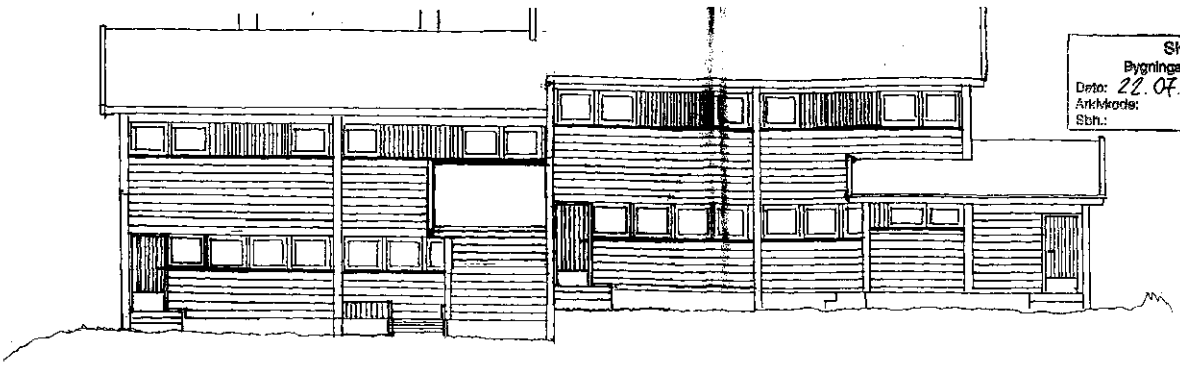
Sted og dato		Stempel	
Ski, den 19. juni 1979 Per Elnes, bygn.kontr.		SKI BYGNINGSVESEN Bernt Stadheim, bygn.sjef	
		Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

x bygn.råd
x bygn.kontr.

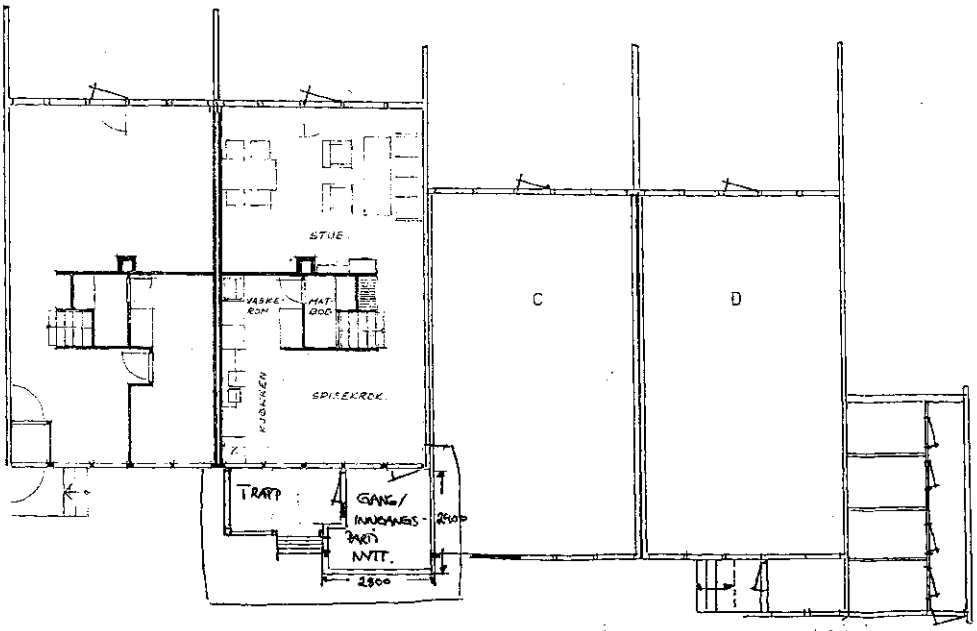
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

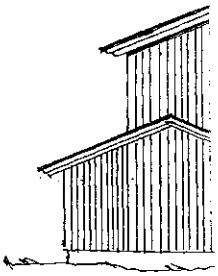


NORD

SKI KOMMUNE
Bygninga- og oppmålingsetaten
Dato: 22.07.99 Sak: 99/01429
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

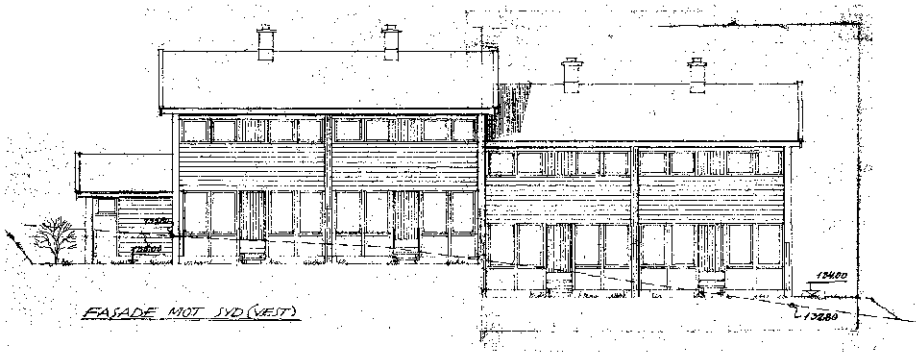
BYGNINGSETATEN
22 JULI 1999



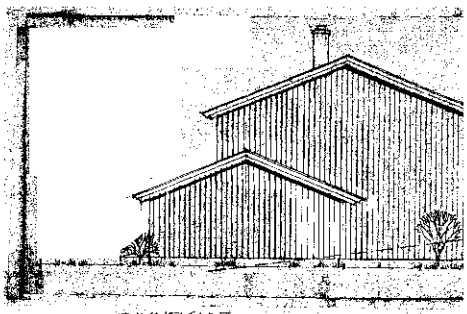


SKOGEN BOLIGSAMEIE
ROSDEVN 4B SIGGEKUD
UTVIDELSE LEILIGHETSTYPE A

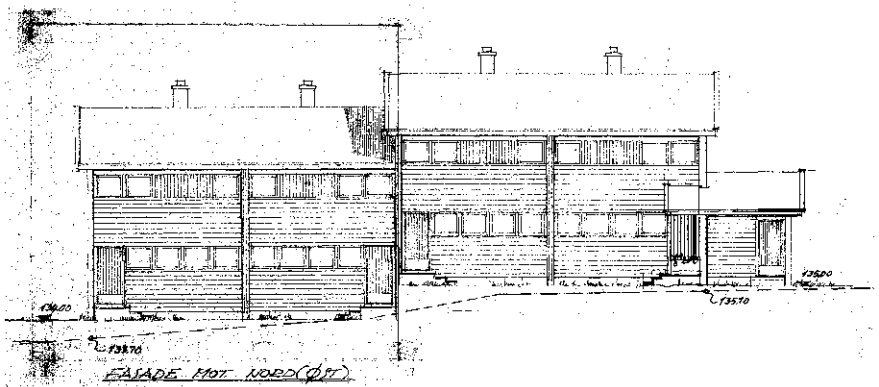
Ole J. Sørlie.



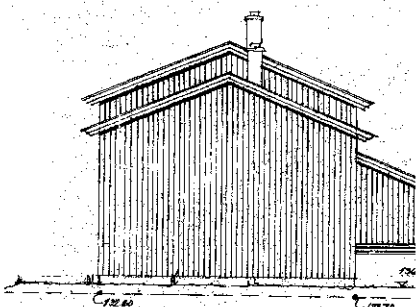
FASADE MOT SYD (VEST)



GAVLFASADE



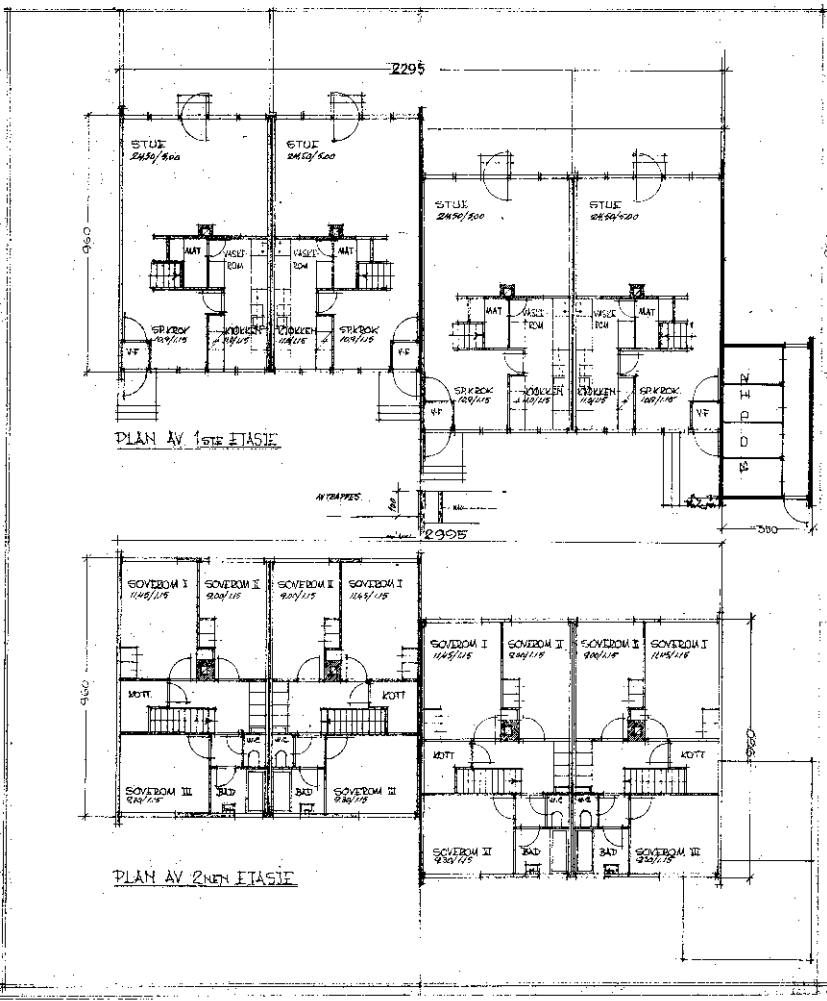
FASADE MOT NORD (ØST)

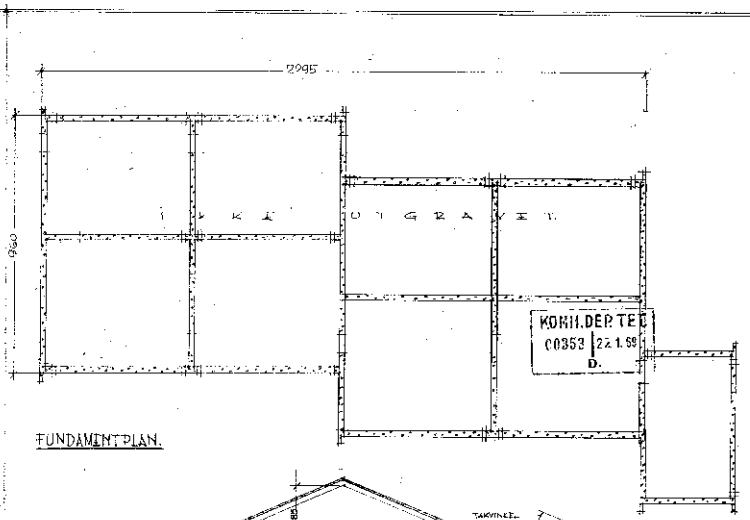


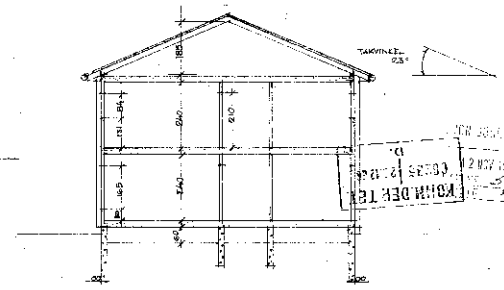
GAVLFASADE

HUS NR. 6 Mot vest 1:100

ARKITEKTKONT







KOMM. DEPT. TEK
00353 22.1.69
D.

Rugdeveien 4
Rugdeveien 8

HUS nr. 4/8 Hot nag 1002 Hot Sederegan

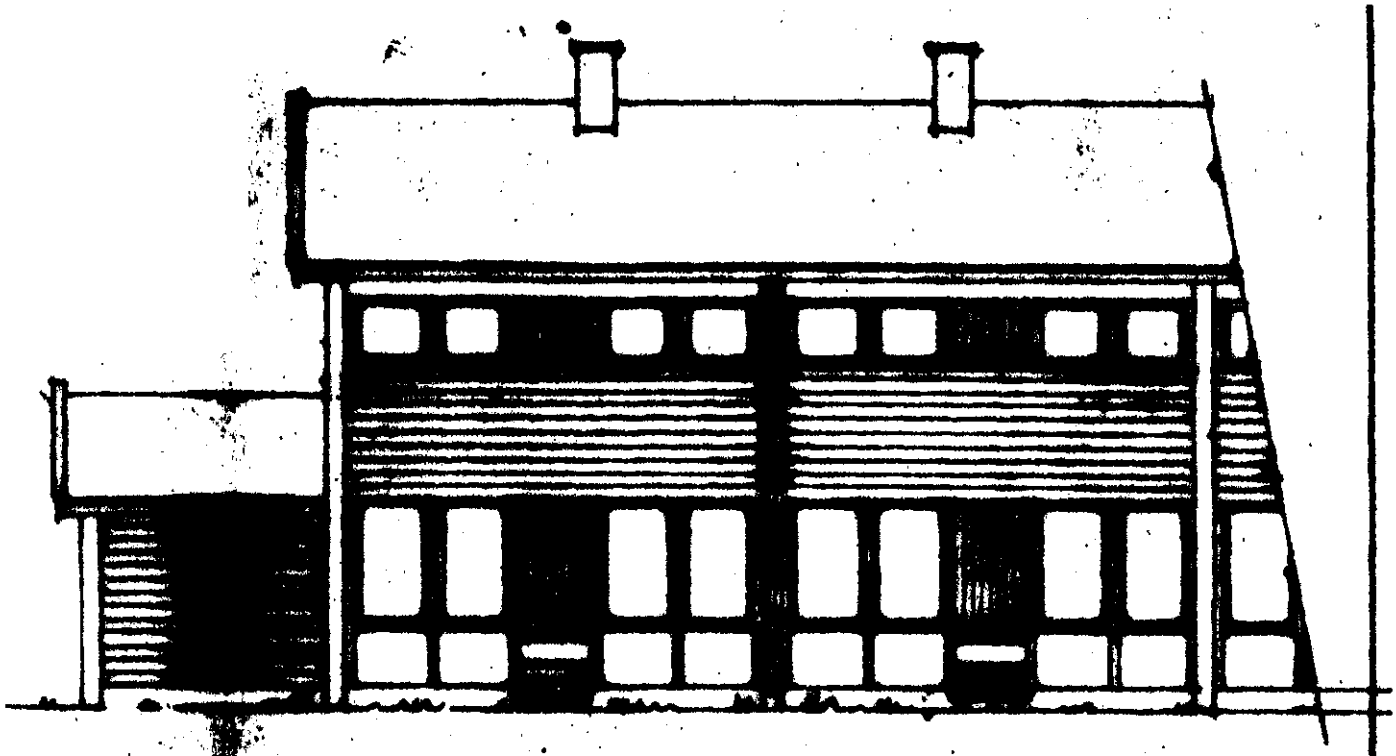
OPPDR. GIVER
JKJ BBL
SKOGEN BBL
PÅ BIGLEBUD

TEGN. TITEL
PLANER, SNITT, REKKEHUS
IVDE A

MÅL: 1:100

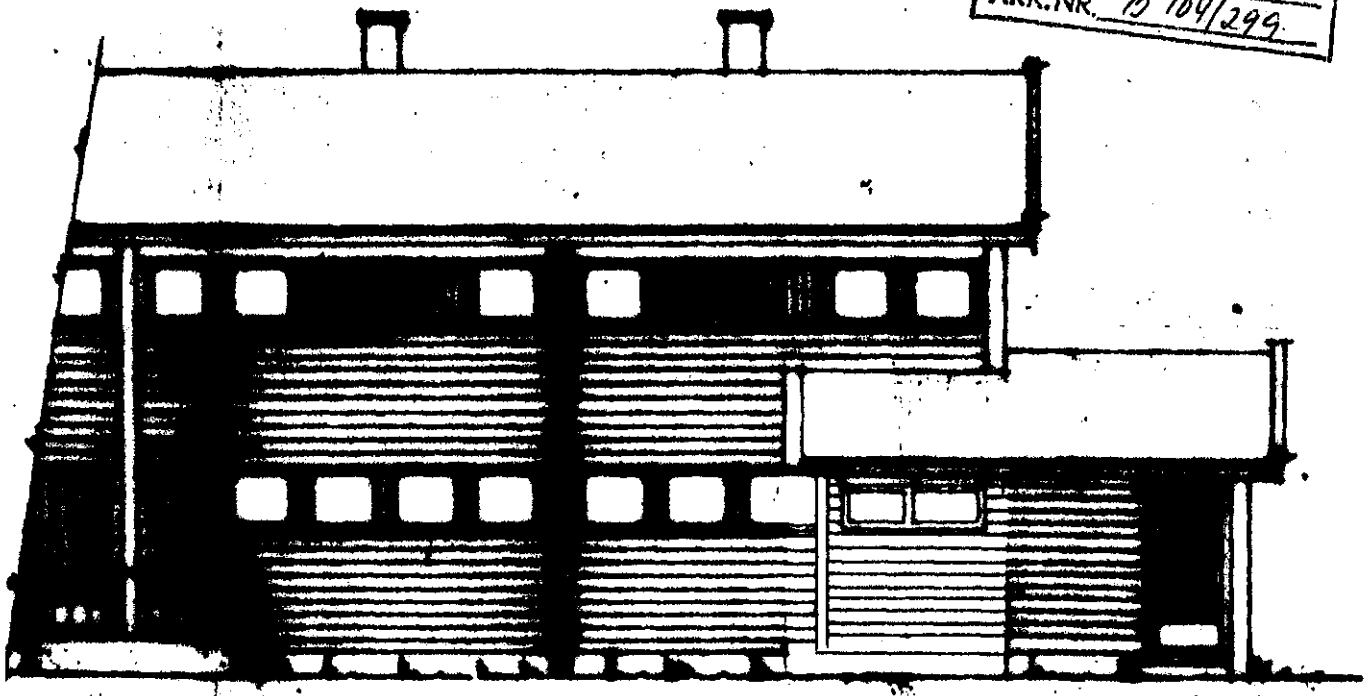
TEGN. NR.
6728-/125

ENDR. 14/1 69
DATO



FASADE MOT VEST (VEST)

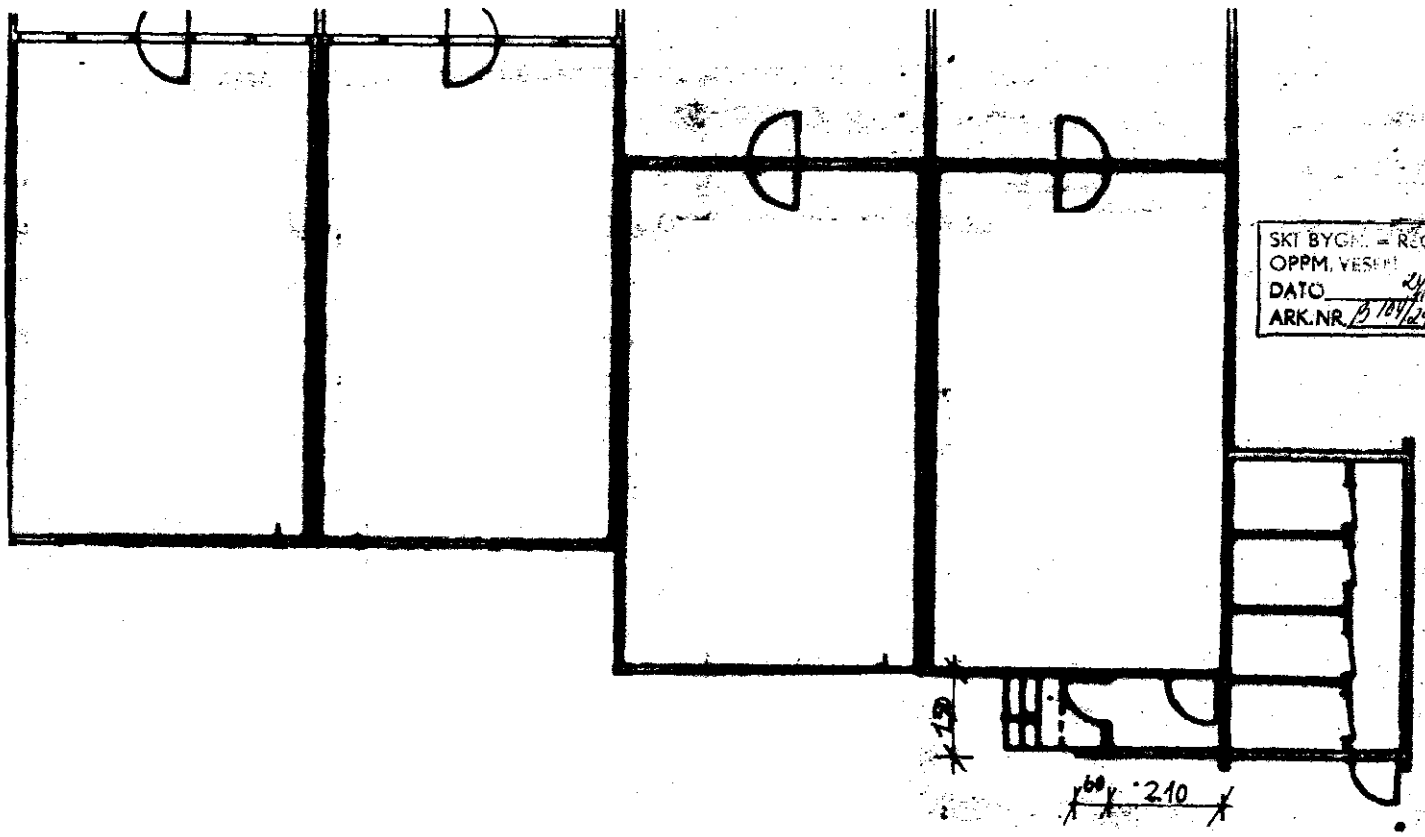
SKI BYGN. - REG. - OG
OPPM. VESEN
DATO 24/6 80
ARK.NR. B 104/299



FASADE MOT NORD (ØST.)

TILBYGG (3.15 m²). Leilighetstype A.
RUGDEVGEN 4 B, SKOGEN BORTTSLAG.
SIGGERUD.
Ingvald Olsen Lid

REVIDERING TYPE A.



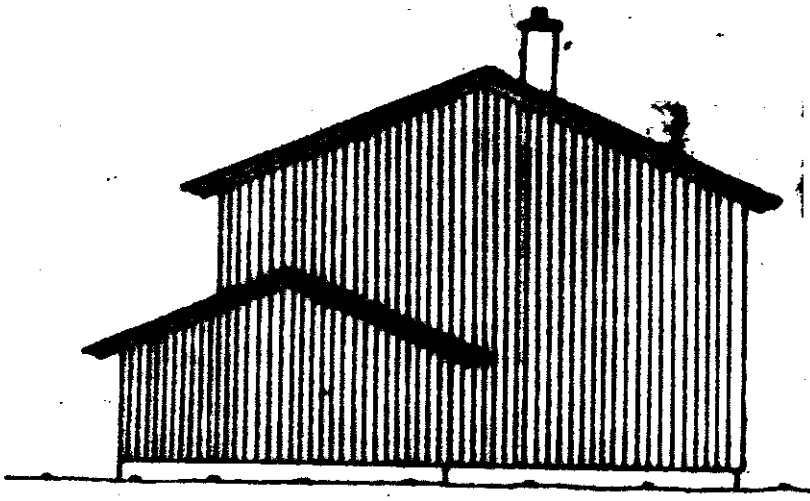
T-[illegible] (2.35 m²)

PLAN 1.ETASJE 11 feb 1977

1:100

SKOGEN BORETTSLAG
RUGDEVEIEN m.fl. SIGGERUD
UTVIDELSE LEILIGHETSTYPE A

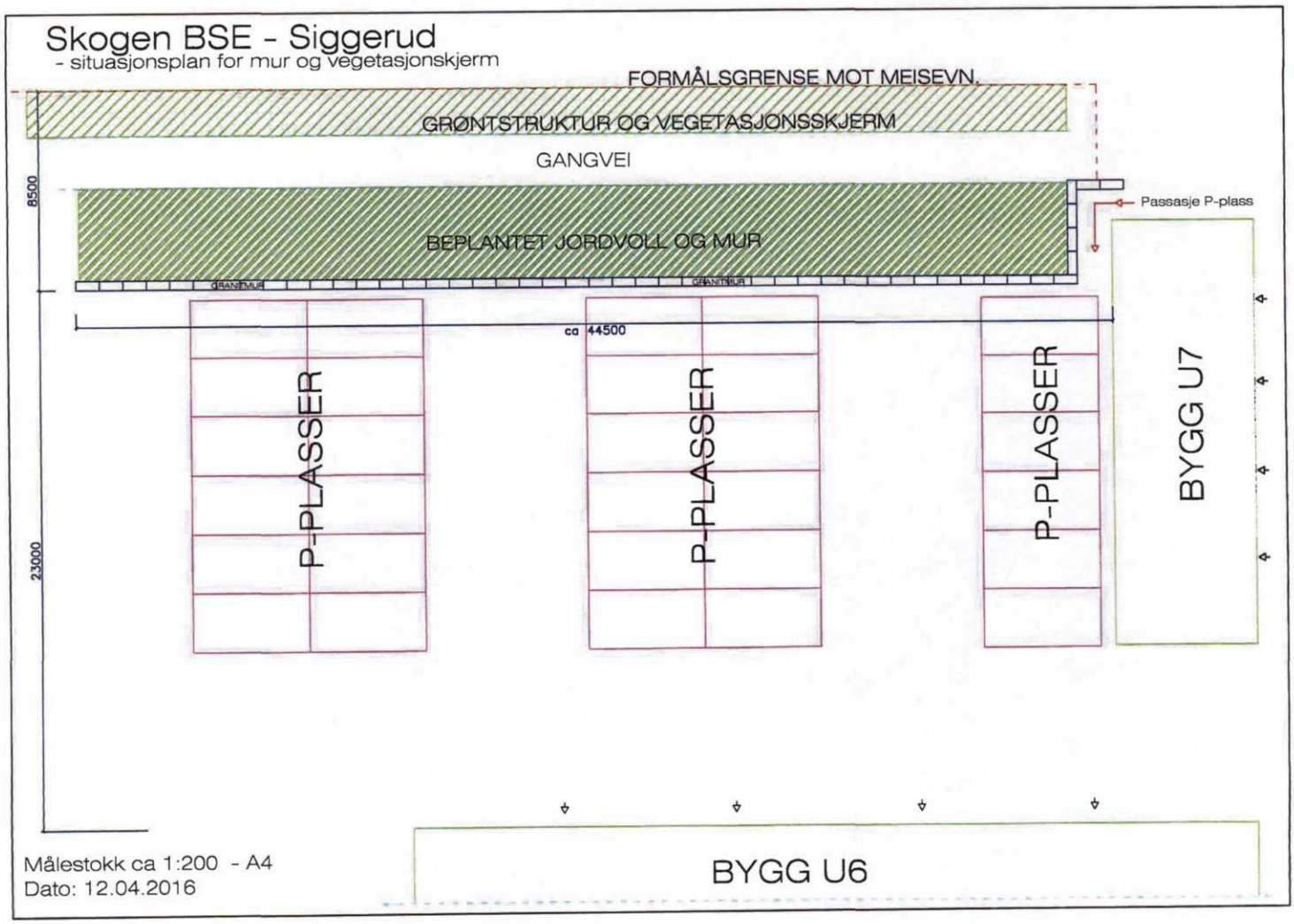
Reynold Olsen AS ETTER SKE AV PER



SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VESEN
DATO 24/6-80
ARK.NR. B 104/299

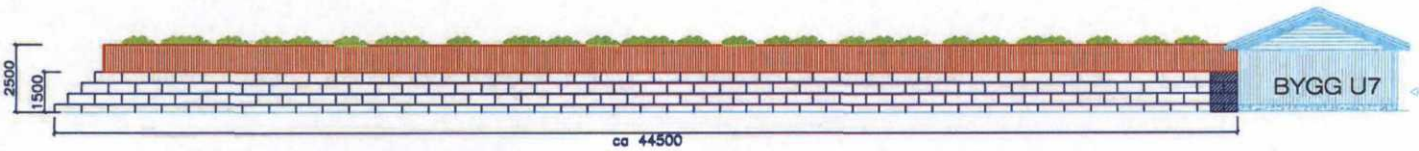
GAVLVEGG
VEST

11 feb. 1977	SKOGEN BORETTSLAG
1: 100	RUGDEVEIEN 4, P. SIGGERUD
	UTVIDELSE LEILIGHETSTYPE A
	Ingvald Olsen Ltd. ETTER IDE AV PER


Skogen BSE - Siggerud
- situasjonsplan for mur og vegetasjonskjerm
FORMÅLSGRENSE MOT MEISEVN.
GRØNTSTRUKTUR OG VEGETASJONSSKJERM
GANGVEI
8500
BEPLANTET JORDVOLL OG MUR
Passasje P-plass
GRANITTMUR
GRANITTMUR
ca 44500
P-PLASSER
P-PLASSER
P-PLASSER
BYGG U7
23000
BYGG U6
Målestokk ca 1:200 - A4
Dato: 12.04.2016

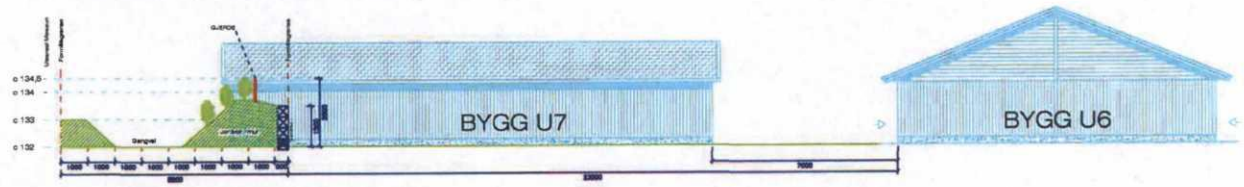
Skogen BSE - Siggerud

- fasade og terrengsnitt for mur, gjerde og vegetasjonskjerm



FASADE MOT SYD - avgrenset mot P-plass med murm gjerde og beplantet jordvoll

Terrengsnitt for grøntstruktur og vegetasjonskjerm med støttemur i granitt
mellom boliger i Meisevn. og nytt P-areal / garasjer

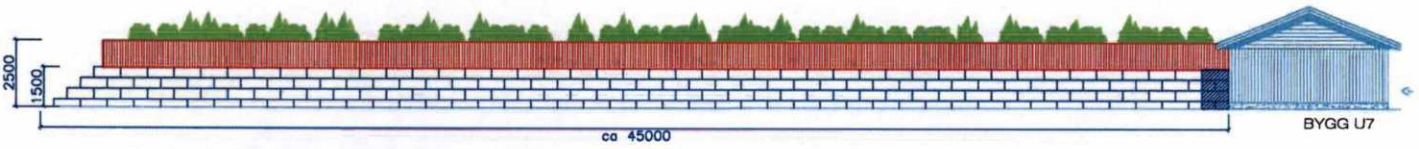


SNITT MOT ØST

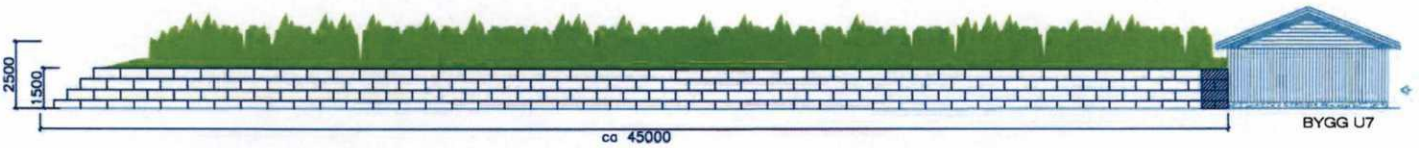
Målestokk ca 1:200 - A4
Dato: 18.02.2016

Skogen BSE - Siggerud

- fasade og terrengsnitt for mur og vegetasjonskjerm



ALT. 1 - Fasade mot P-plass med gjerde på mur og beplantet jordvoll

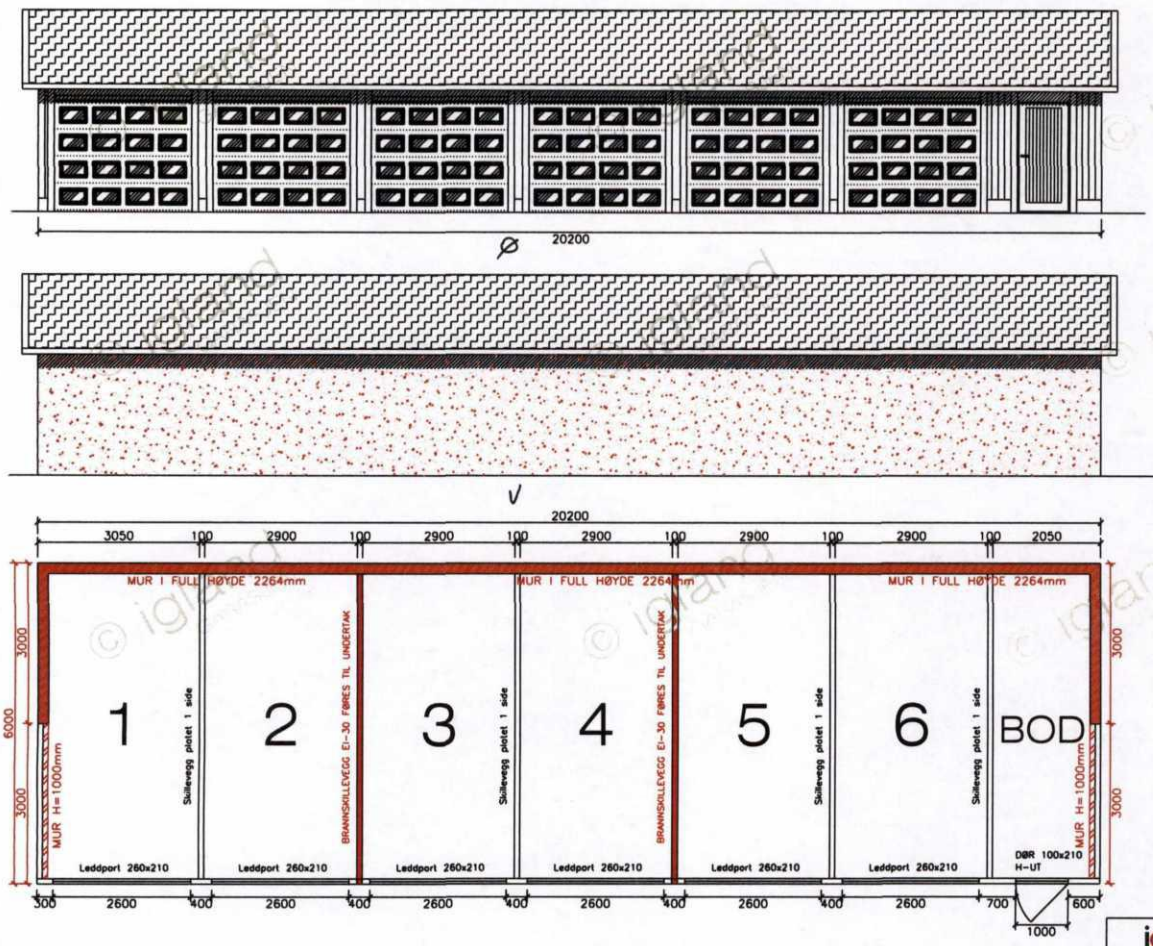


ALT 2 - Fasade mot P-plass med beplantet jordvoll

Terrengsnitt for grøntstruktur og vegetasjonskjerm med støttemur i granitt mellom boliger i Meisevn. og nytt P-areal / garasjer



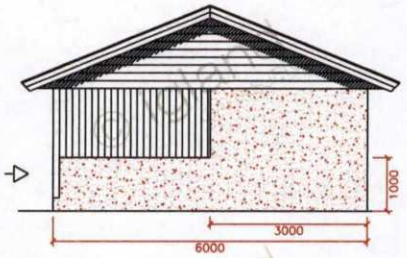
BGG ENTREPRENØR AS



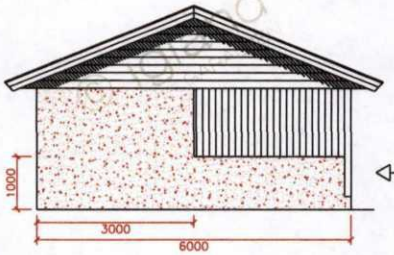
Bygg U-12

igland GARASJEN	Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
	Kundenr: 0000		Kontrollregnet: FRH
BYA=121,2 m²	BRA=114,0 m²	Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22° Dato: 18.05.15
Grnr: 104	Brnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 R+bod
			Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

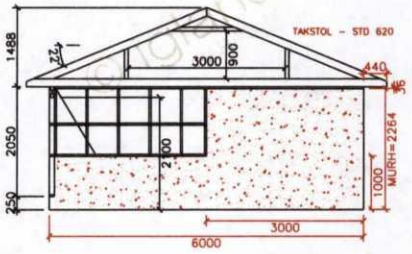
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding med mindre den godkjent fra Igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle endringsforslag kan ikke fremføres.



Nord



Syd

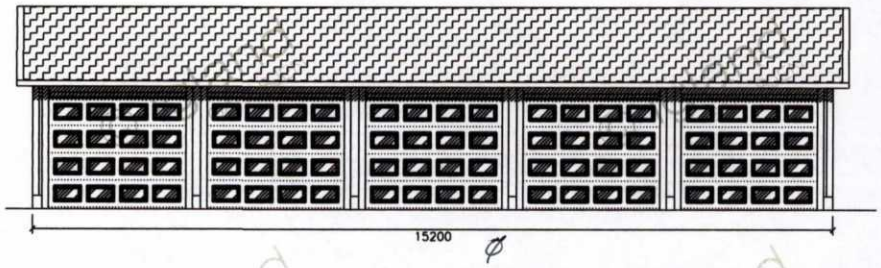


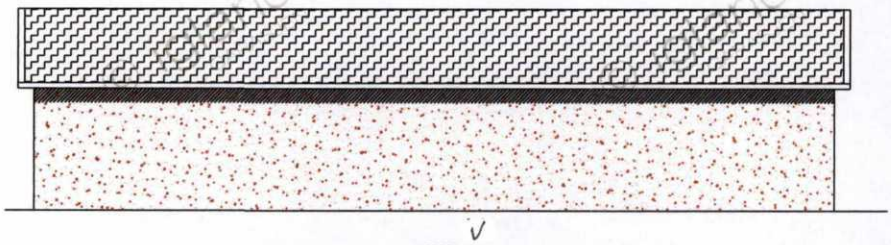
Bygg U-12

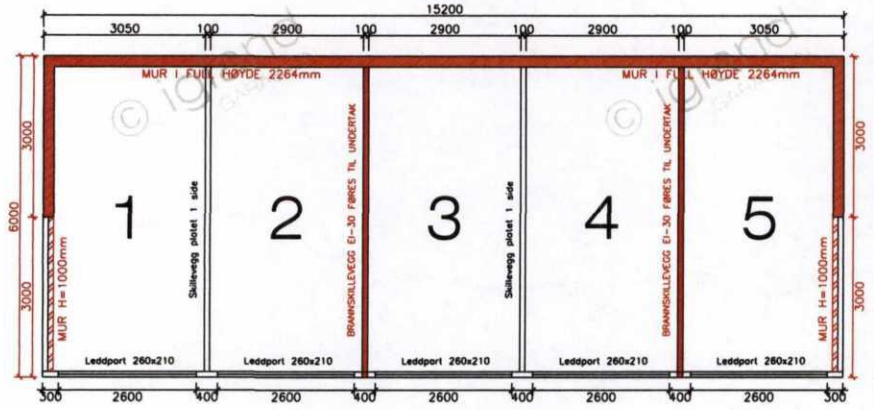
igland GARASJEN			Byggnavn: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstruksjonstegning: FRH
BYA=121,2 m²	BRA=114,0 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 18.05.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 R+bod	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

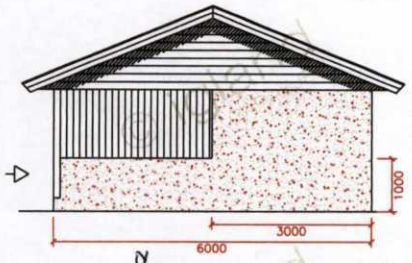
Tegningen er igland Industrier AS' eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.

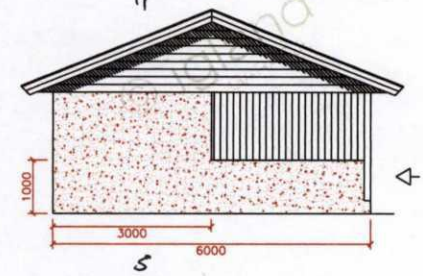
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@igland.no

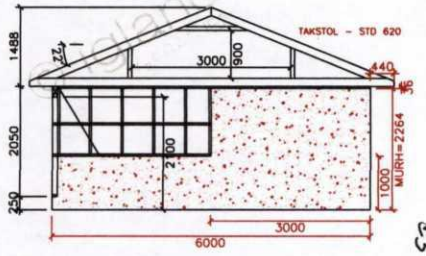












Bygg U-15

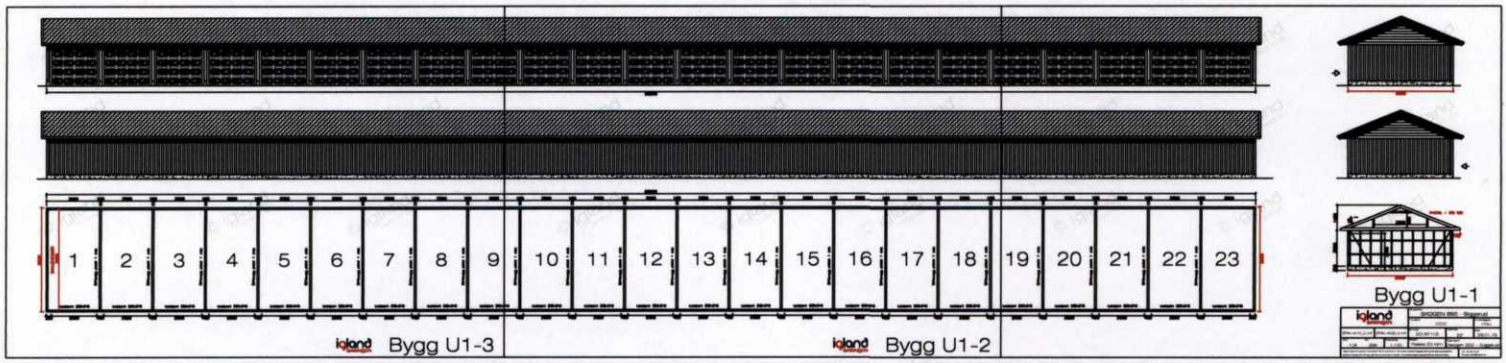
igland GARASJEN		Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
		Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=91,2 m²	BRA=85,5 m²	Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 18.05.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 5 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

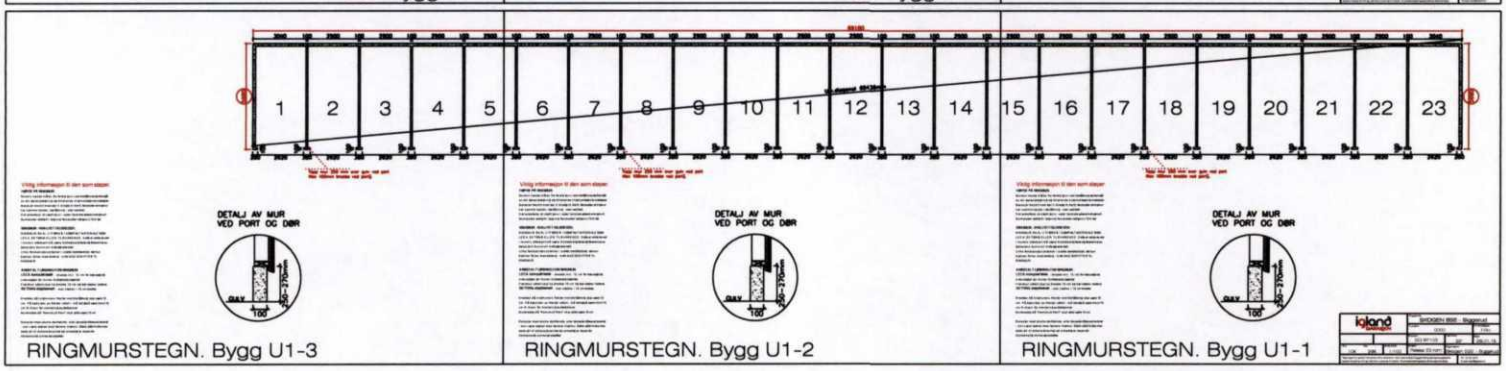
Tegningen er igland industrier AS s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav vil kun ellers fremføres.

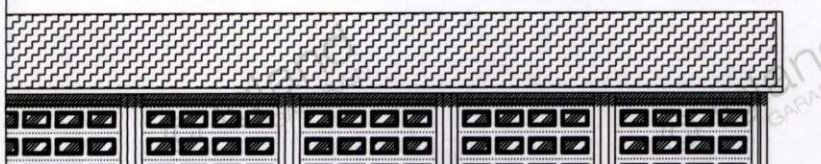
Tlf. 37 25 70 70
E-post: post@igland.no

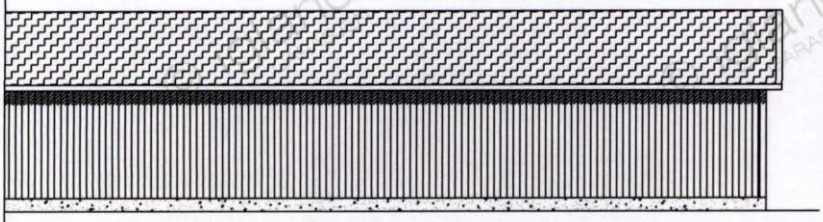
TEGNINGSOVERSIKT - BYGG U-1 (23 rom)

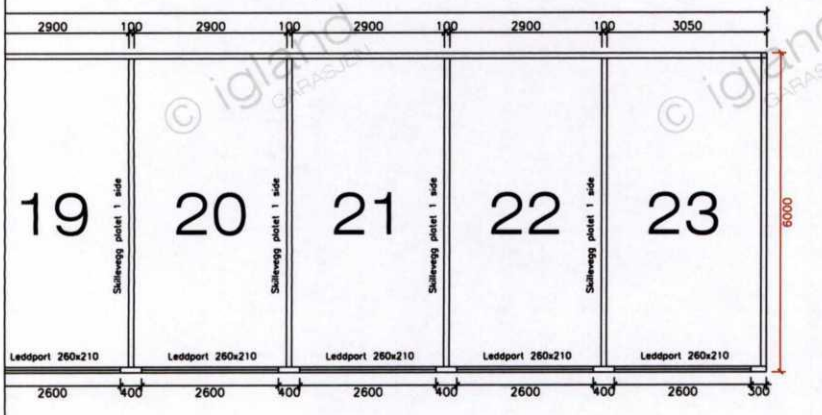
SKOGEN BSE - SIGGERUD

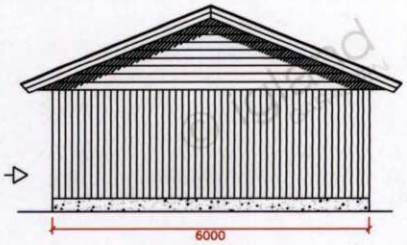


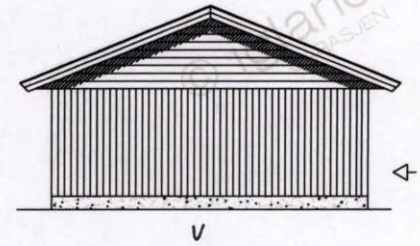


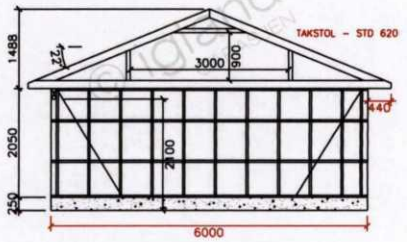










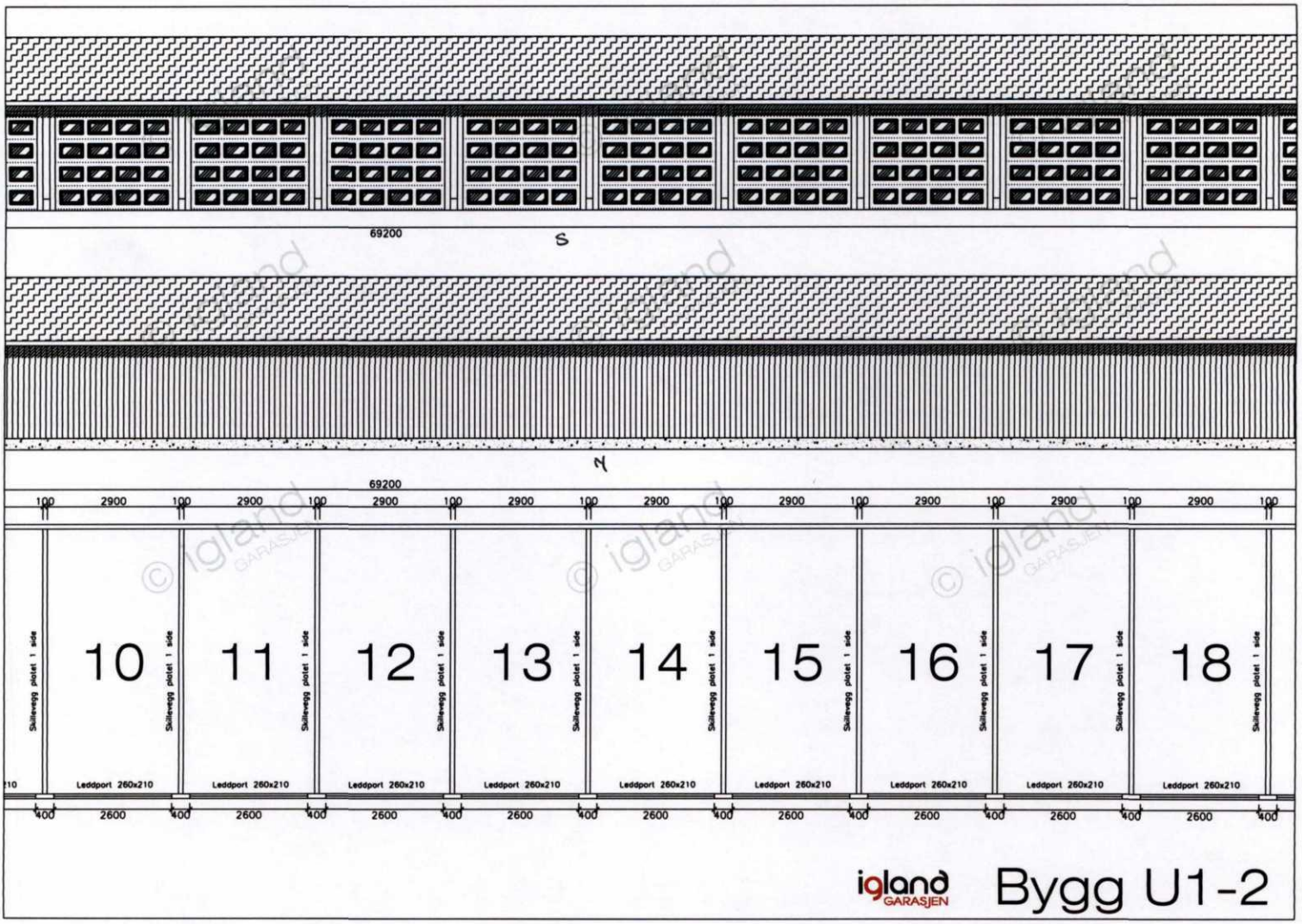


Bygg U1-1

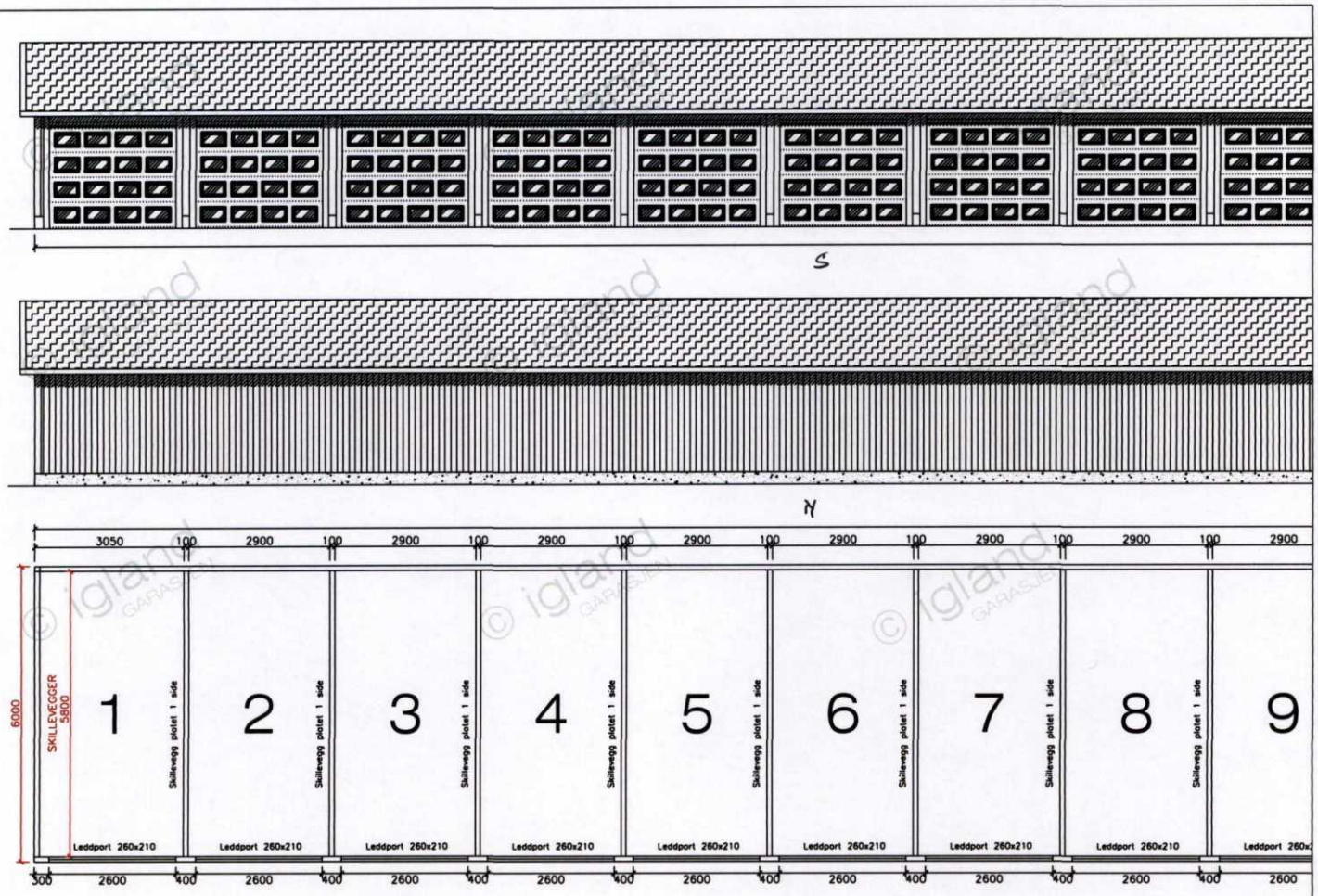
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=415,2 m²	BRA=400,3 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 23 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er igland Industrier AS' eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@igland.no



igland GARASJEN Bygg U1-2

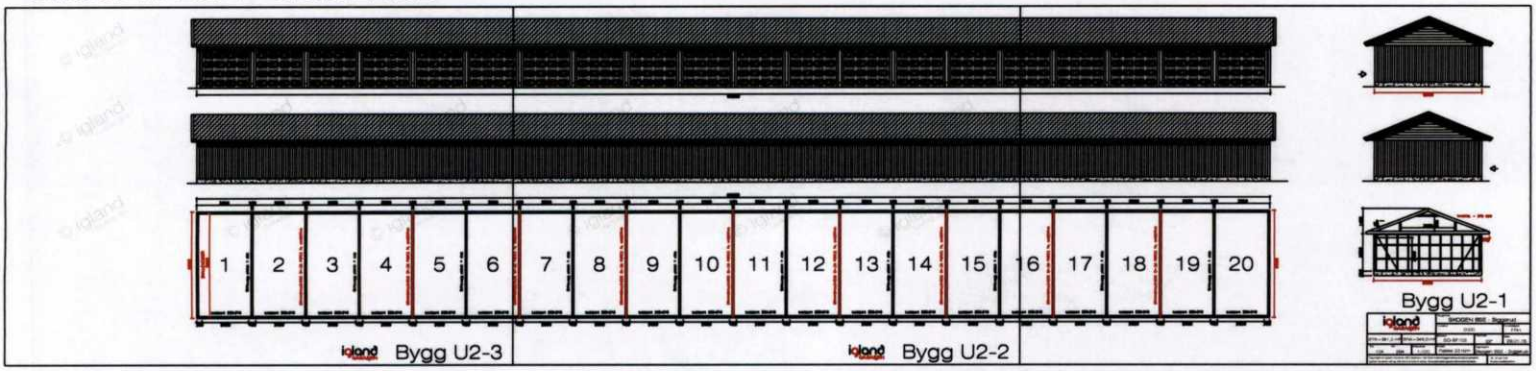


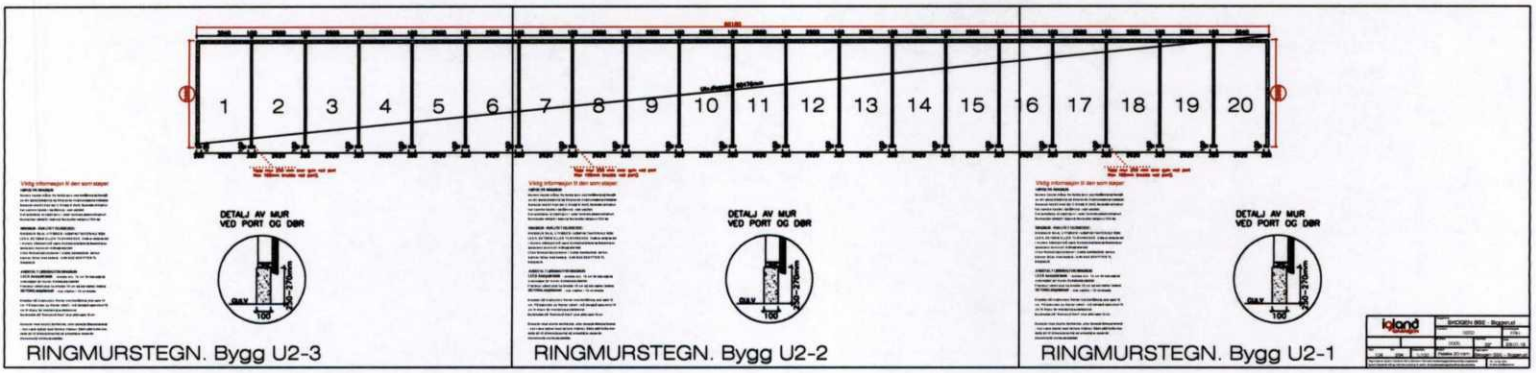
igland GARASJEN

Bygg U1-3

TEGNINGSOVERSIKT - BYGG U-2 (20 rom)

SKOGEN BSE - SIGGERUD

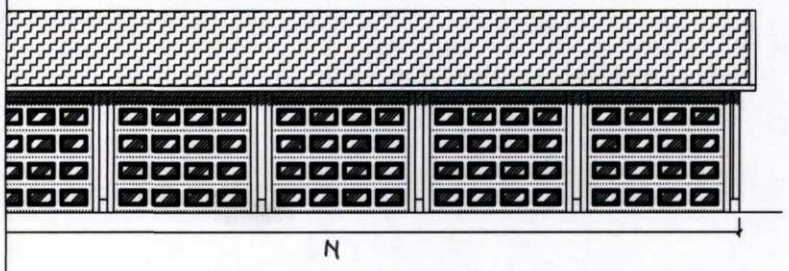


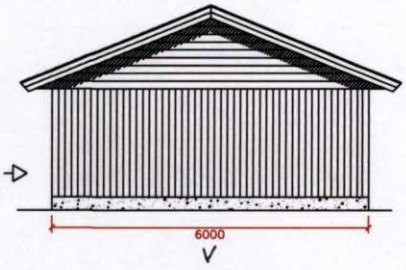


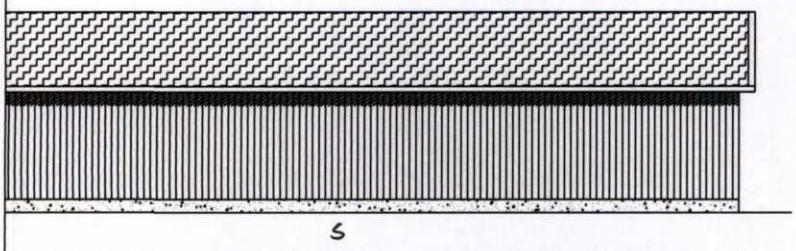
RINGMURSTEGN. Bygg U2-3

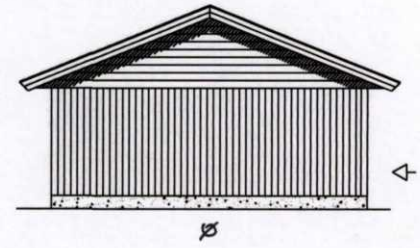
RINGMURSTEGN. Bygg U2-2

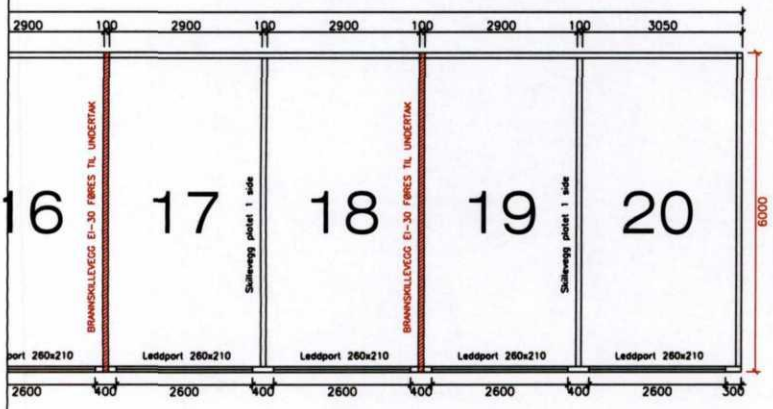
RINGMURSTEGN. Bygg U2-1

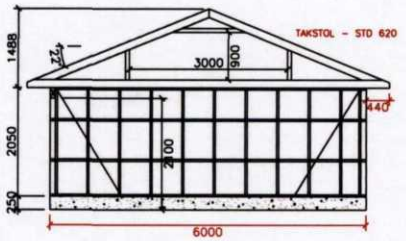










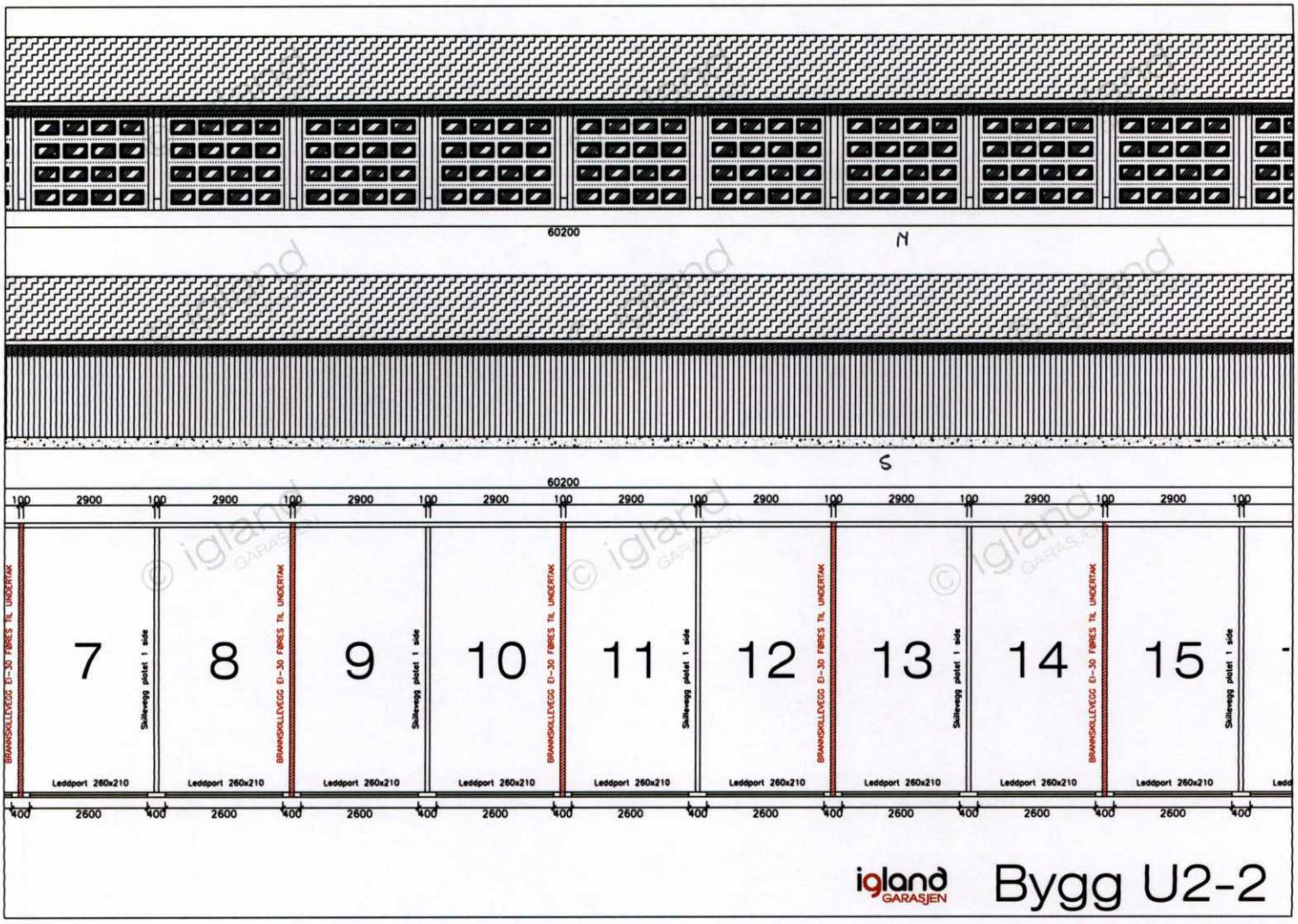


Bygg U2-1

igland GARASJEN			Byggnavn: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=361,2 m²	BRA=348,0 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 23 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

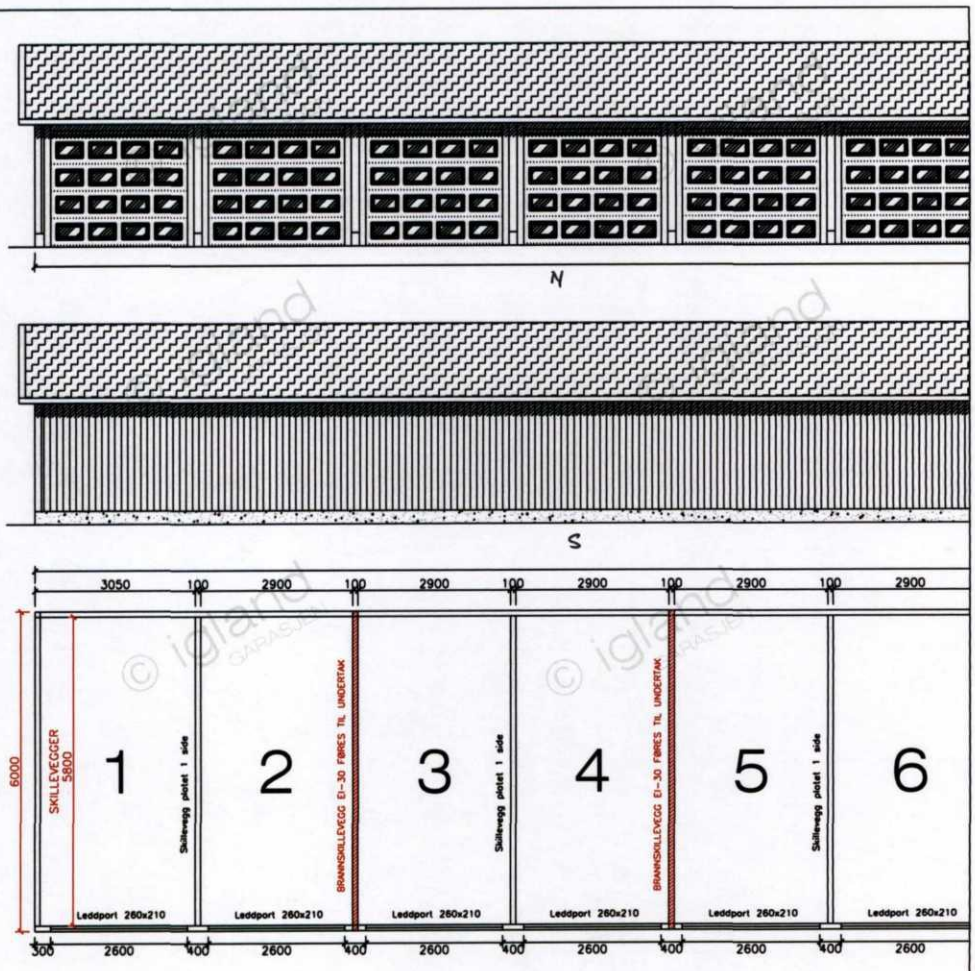
Tegningen er igland industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle endringsalternativ kan etters henvises.

Tlf. 37 25 70 70
E-post: post@igland.no



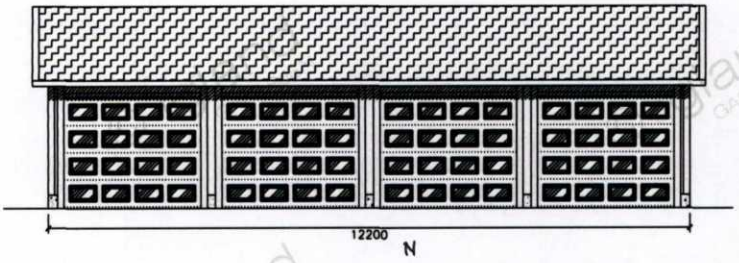
igland GARASJEN

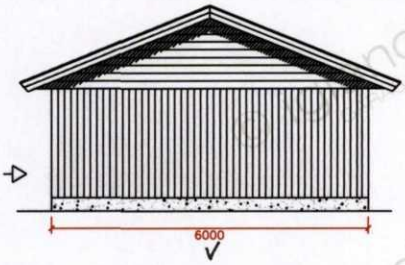
Bygg U2-2

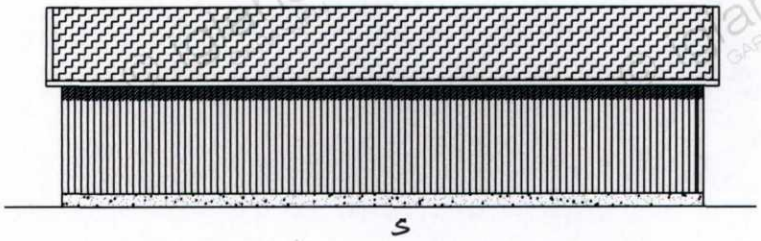


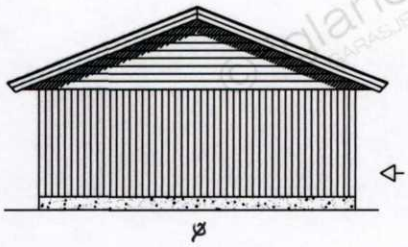
igland GARASJEN

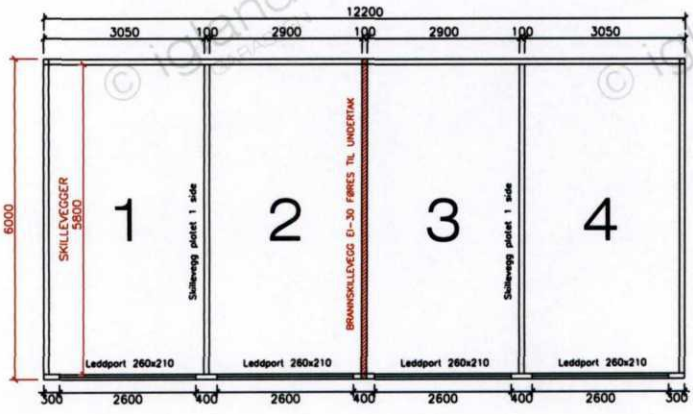
Bygg U2-3

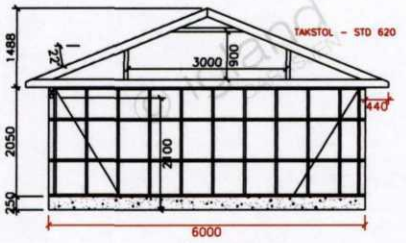










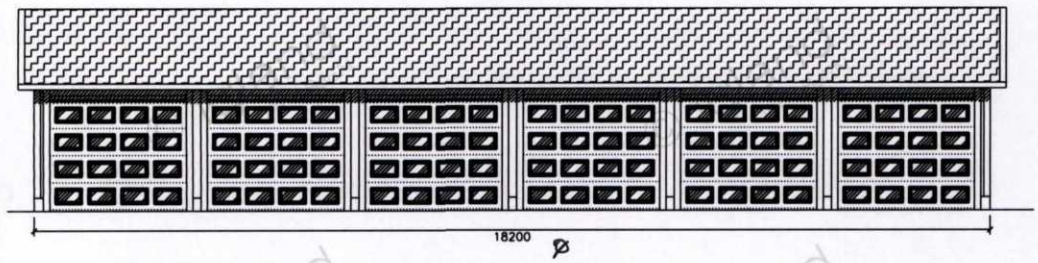


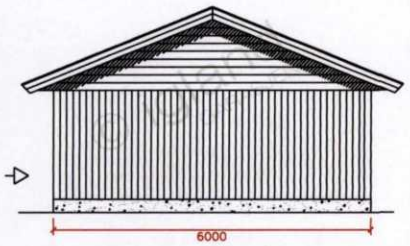
Bygg U-3

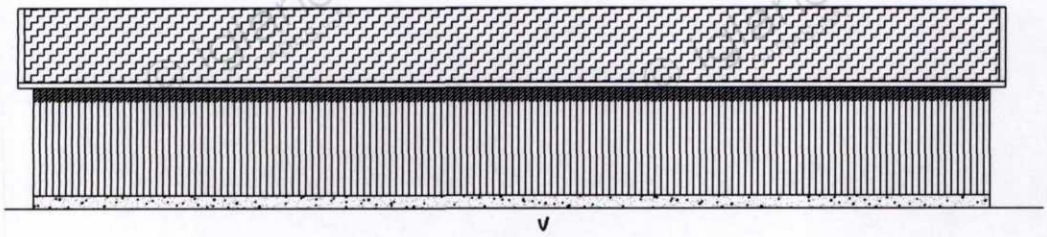
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=73,2 m²	BRA=69,6 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 4 rom		Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

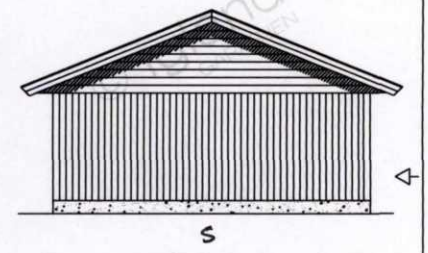
Tegningen er igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

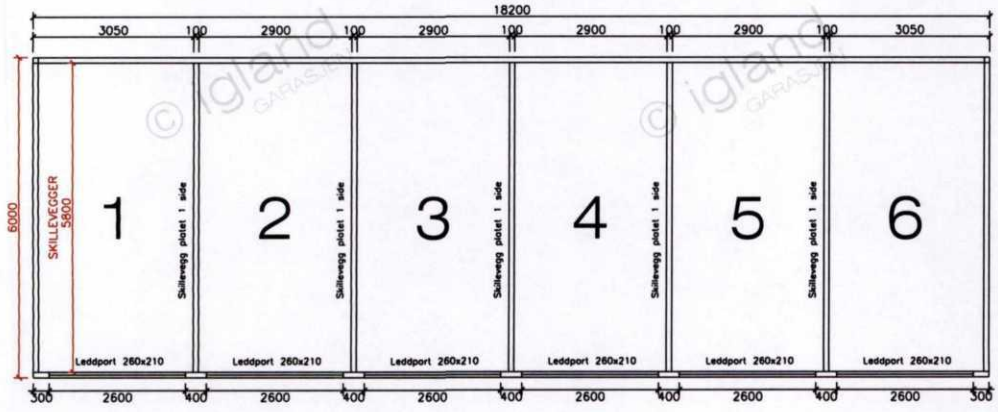
Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

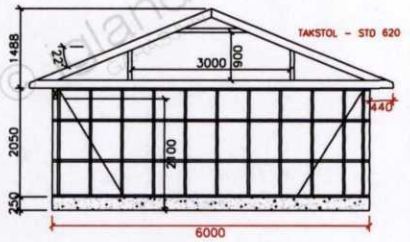










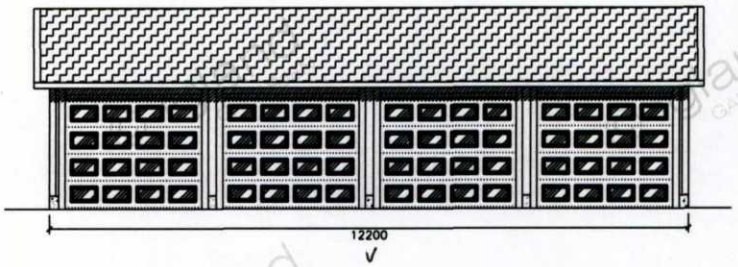


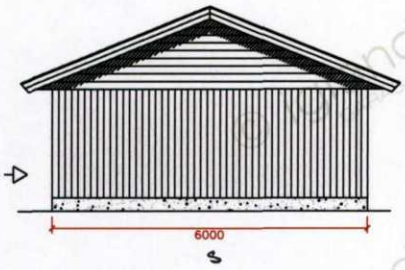
Bygg U-4

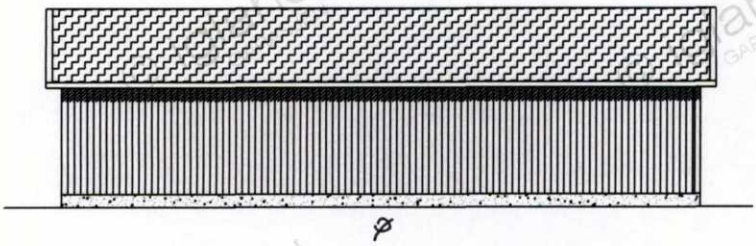
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstruksjonsgrad: FRH
BYA = 109,2 m²	BRA = 104,4 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

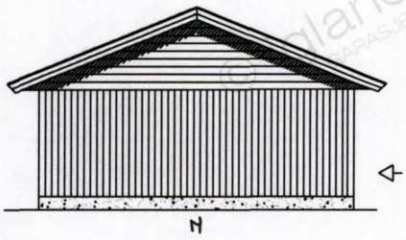
Tegningen er igland Industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke fremmes.

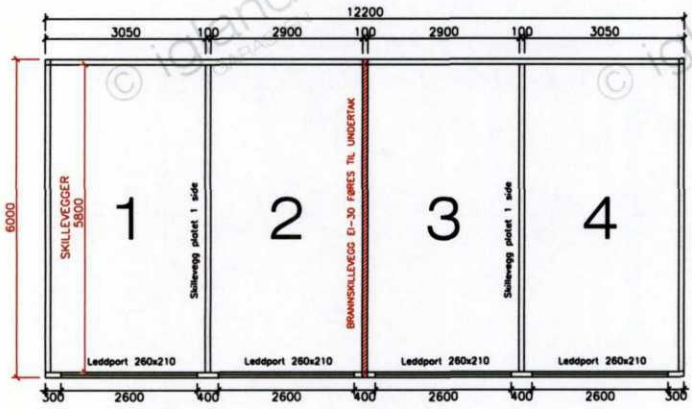
Tlf. 37 25 70 70
E-post: post@igland.no

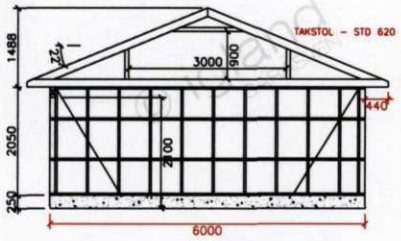












Bygg U-5

igland GARASJEN

Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud					
Kundenr: 0000					Konstr/tegnet: FRH
BYA=73,2 m²	BRA=69,6 m²	Ordrenr: SO-97103		Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 4 rom		Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

Tegningen er igland industrier AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

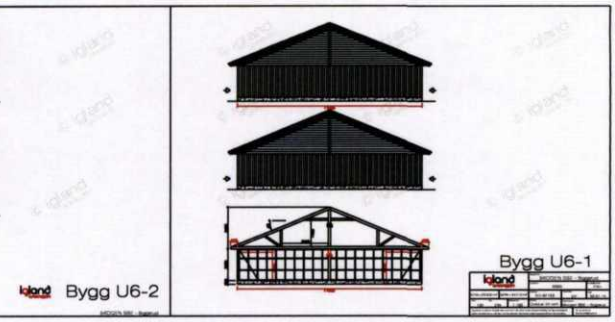
Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

TEGNINGSOVERSIKT - BYGG U-6 (dobbel rekke 24 rom)

SKOGEN BSE - SIGGERUD

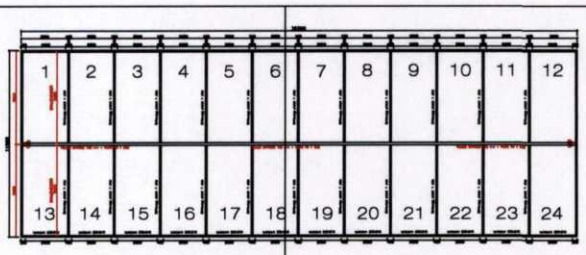


Bygg U6-3



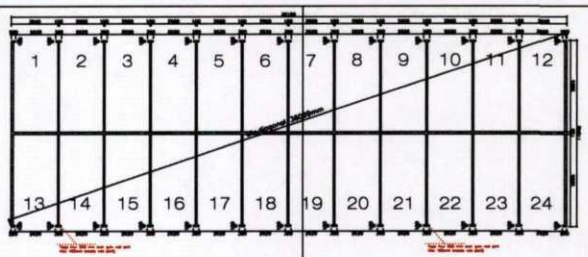
Bygg U6-2

Bygg U6-1



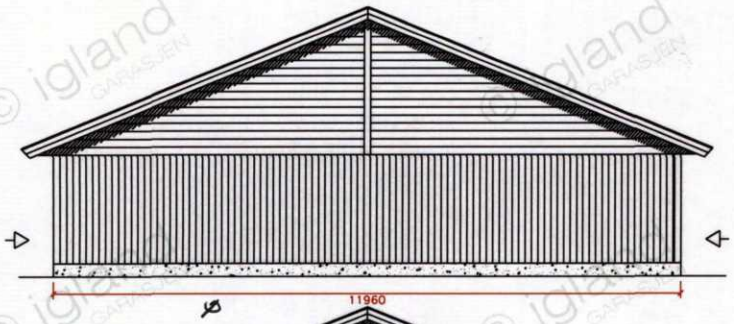
Bygg U9-5

Bygg U6-4

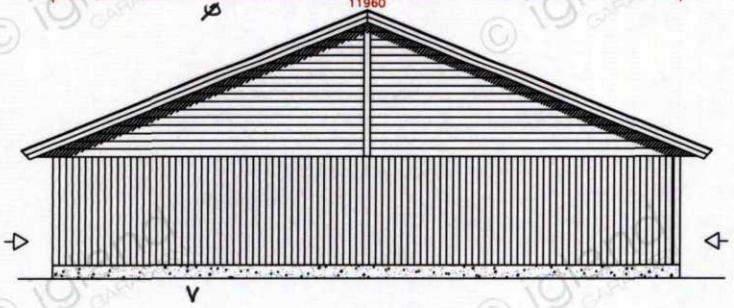


RINGMURSTEGN. Bygg U6-1

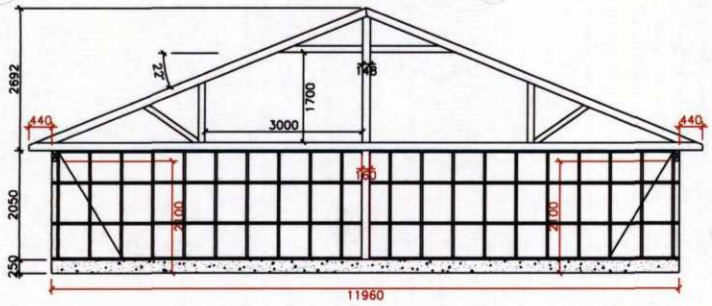
RINGMURSTEGN. Bygg U6-1



Ø



V

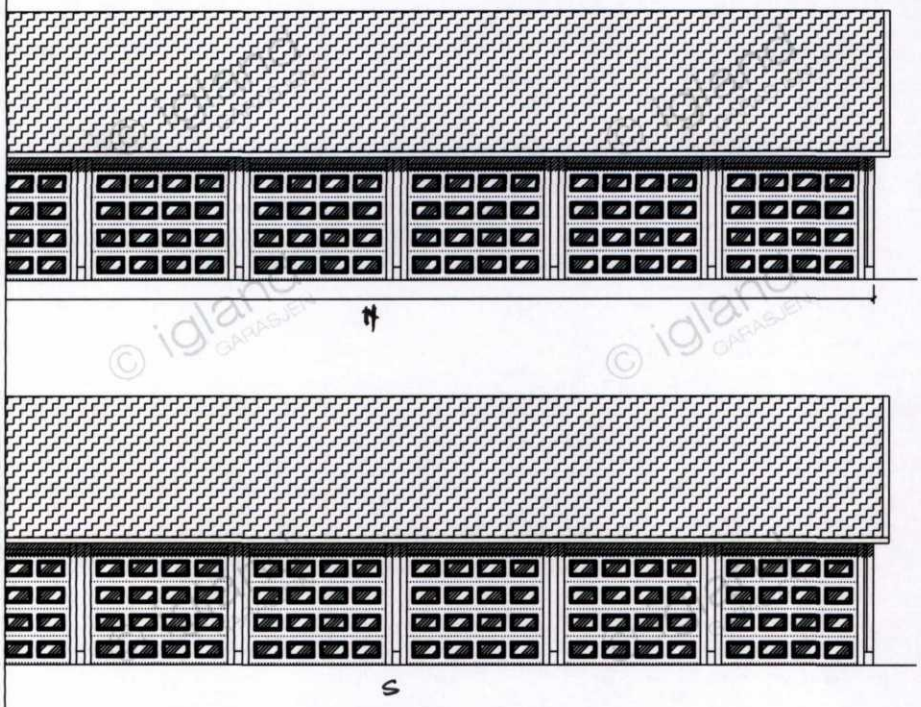


Bygg U6-1

igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=433,0 m²	BRA=423,4 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 30.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Dobbel 24 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er igland Industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@igland.no

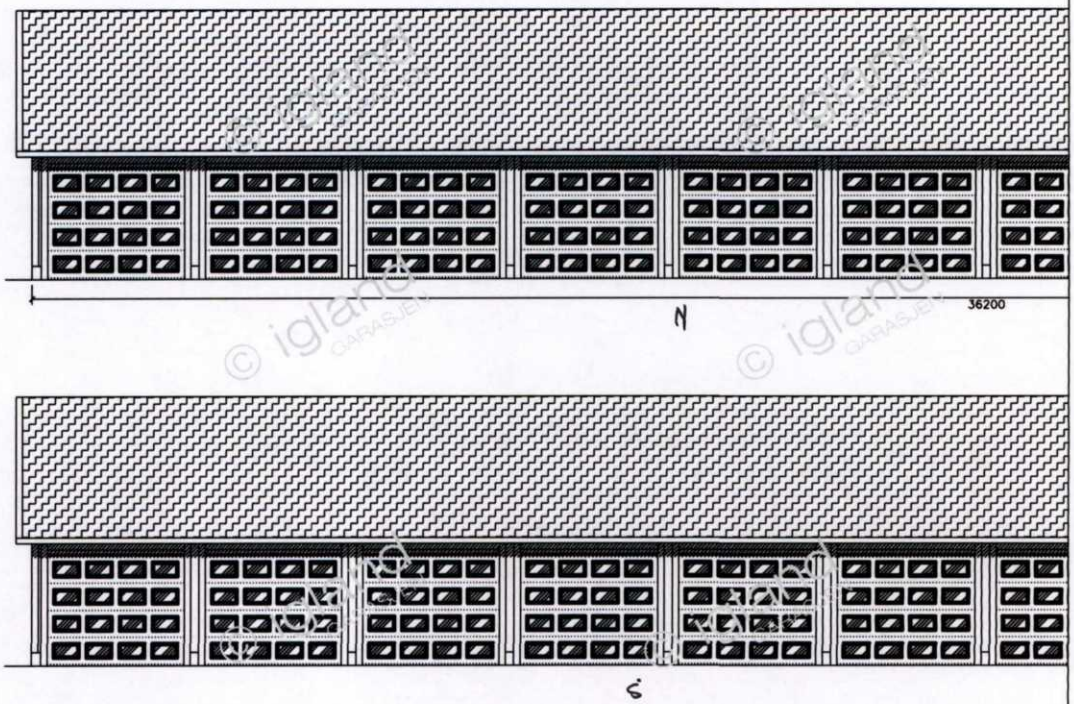


© igland GARASJEN

igland GARASJEN

Bygg U6-2

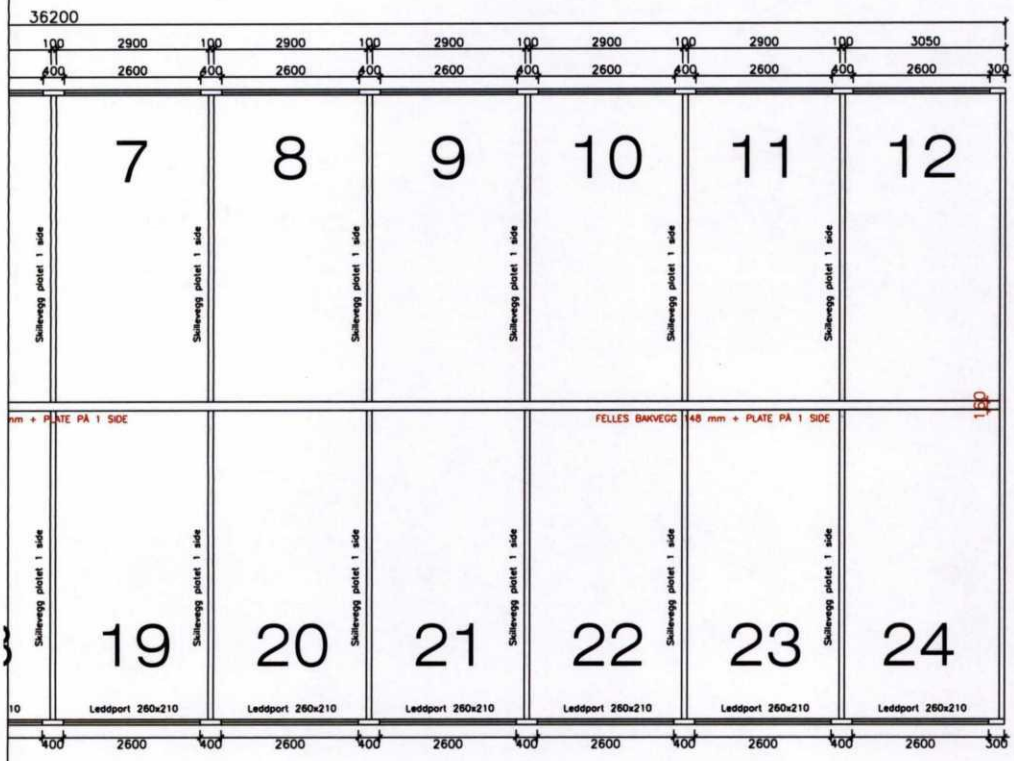
SKOGEN BSE - Siggerud



igland GARASJEN

Bygg U6-3

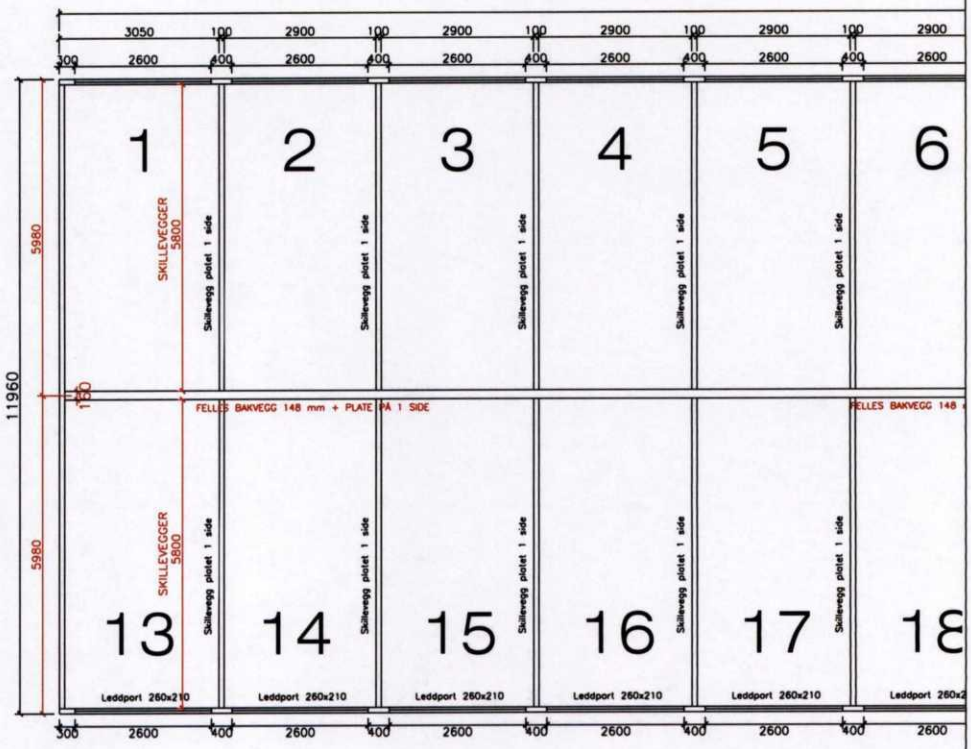
SKOGEN BSE - Siggerud



igland GARASJEN

Bygg U6-4

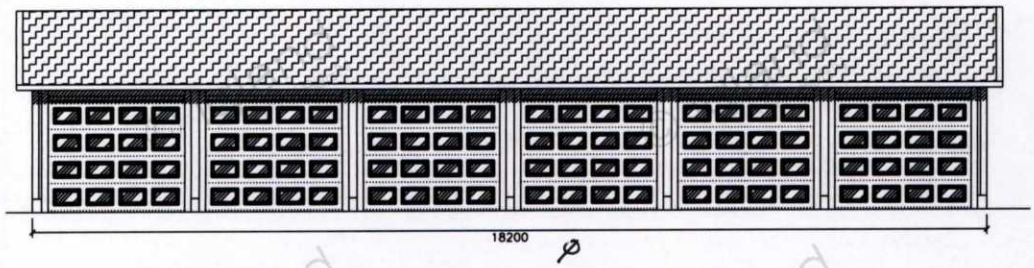
SKOGEN BSE - Siggerud

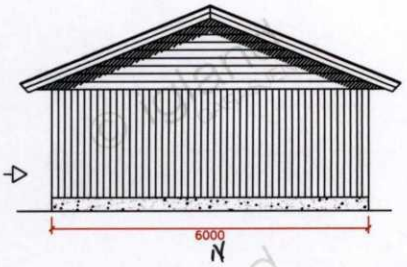


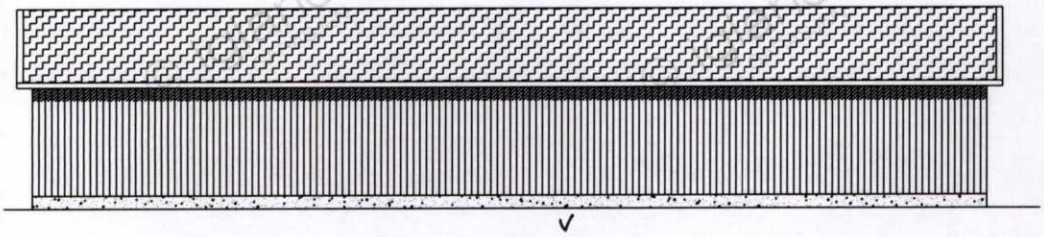
igland GARASJEN

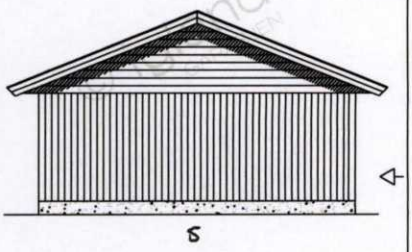
Bygg U9-5

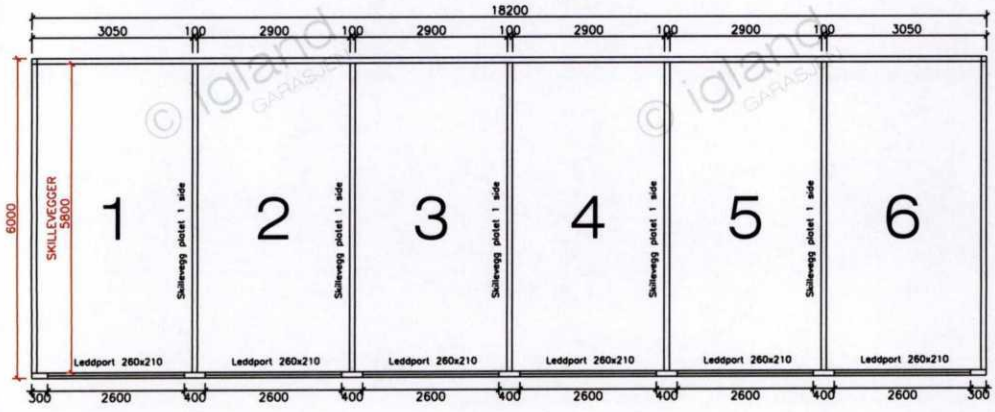
SKOGEN BSE - Siggerud

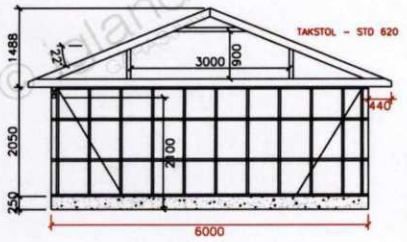










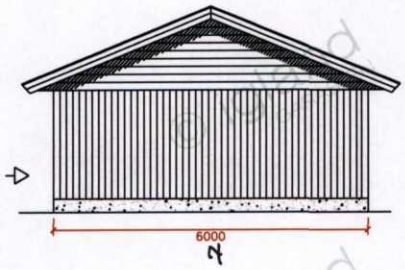


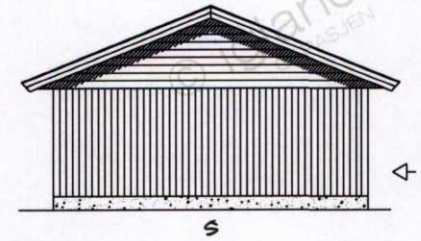
Bygg U-7

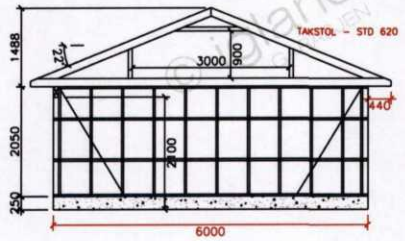
igland GARASJEN			Byggnavn: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=109,2 m²	BRA=104,4 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 rom		Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav vil bli ettersøkt.

Tlf. 37 25 70 70
E-post: post@igland.no





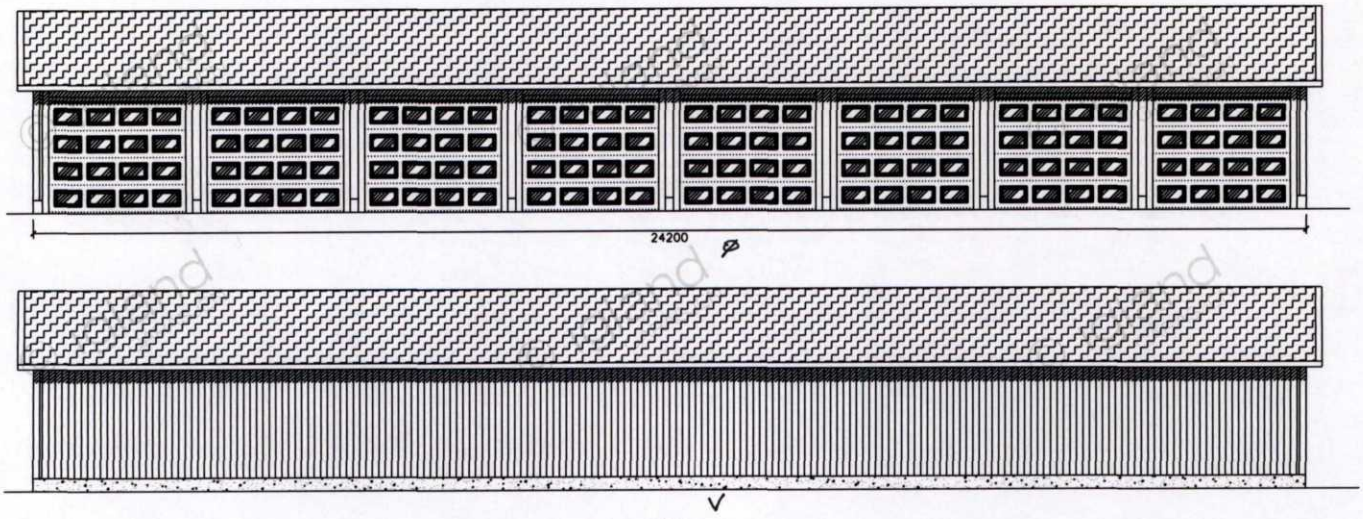


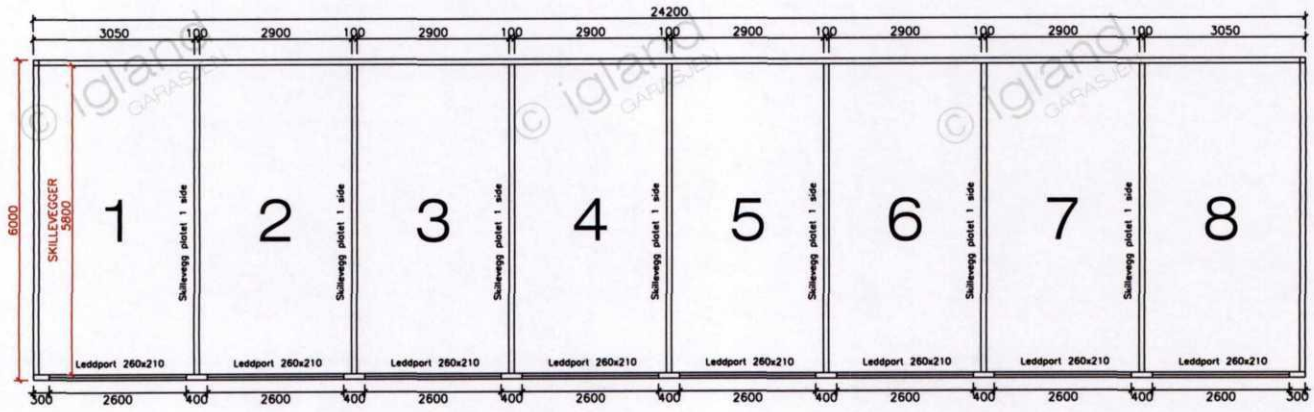
Bygg U-8

igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr.tegnet: FRH
BYA=145,2 m²	BRA=139,2 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 8 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

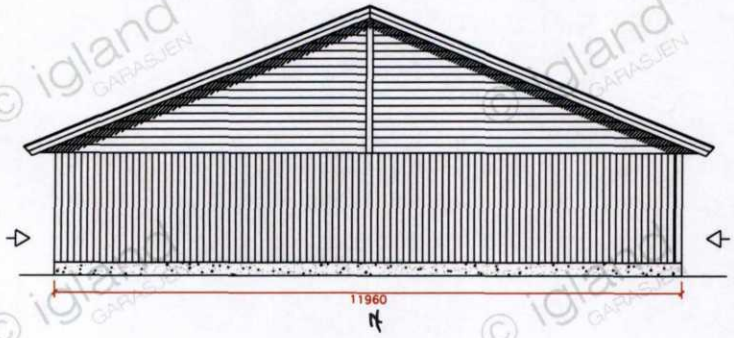
Tegningen er igland Industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers heretteres.

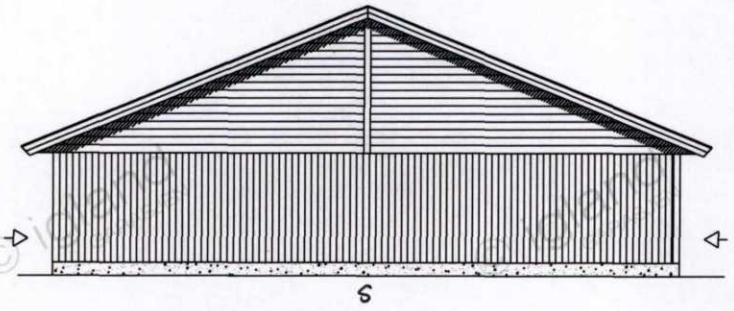
Tlf. 37 25 70 70
E-post: post@igland.no

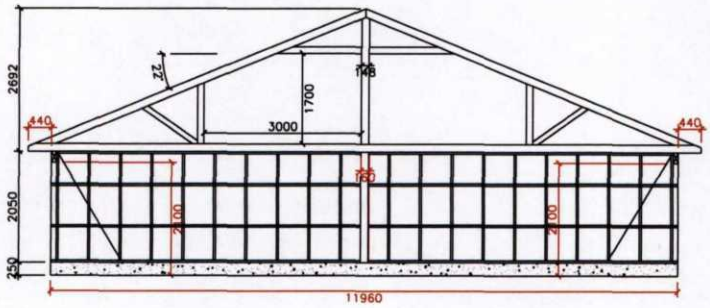




igland GARASJEN Bygg U-8





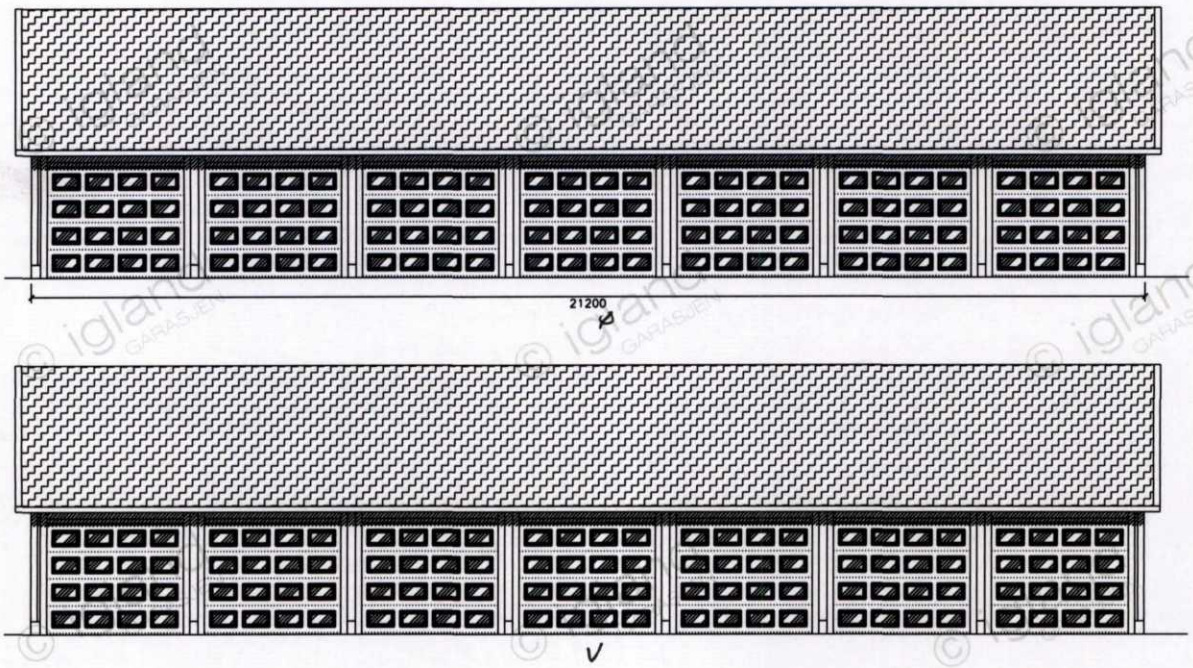


Bygg U9-1

igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=253,6 m²	BRA=247,0 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 30.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Dobbel 14 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle endringsønsker kan ellers henvises.

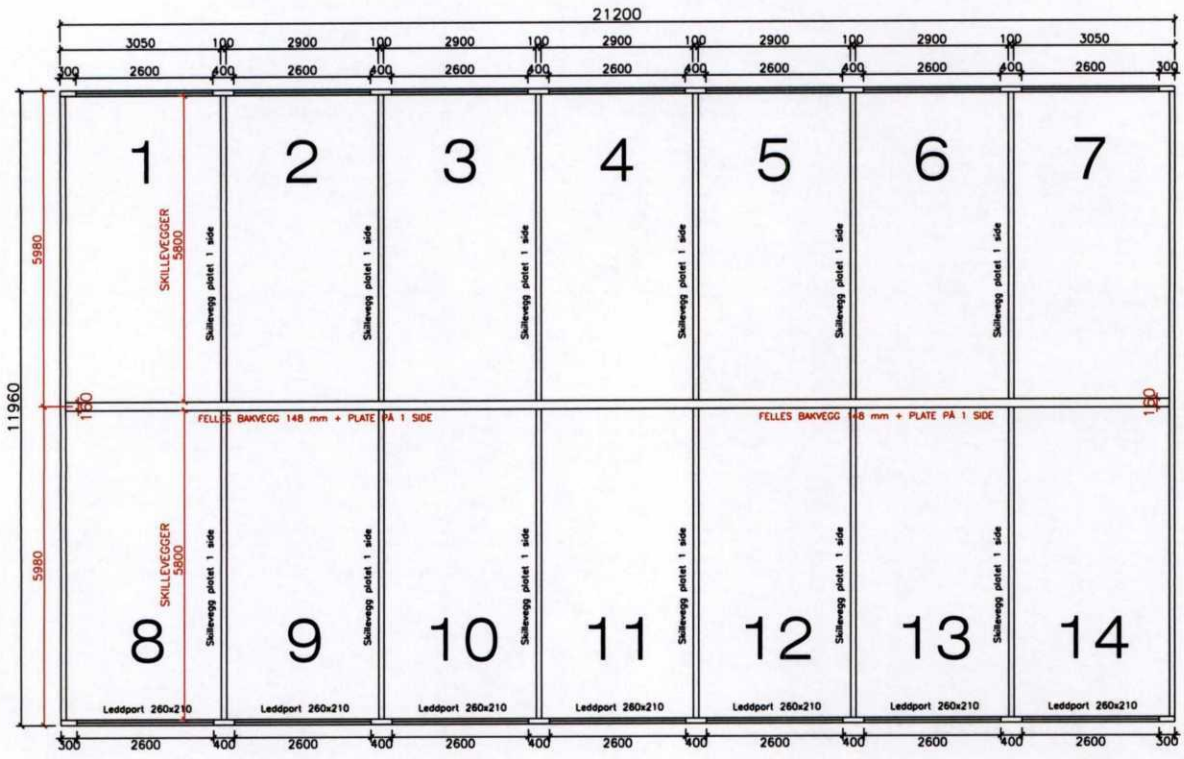
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@igland.no



igland GARASJEN

Bygg U9-2

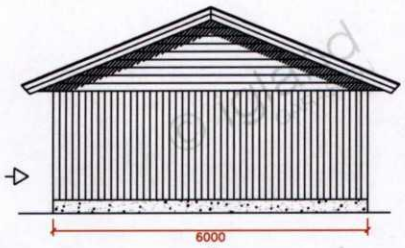
SKOGEN BSE - Siggerud



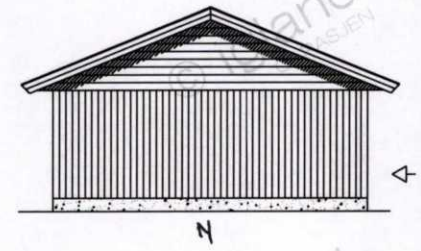
igland GARASJEN

Bygg U9-3

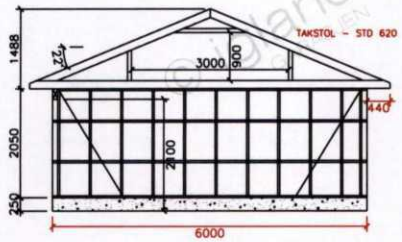
SKOGEN BSE - Siggerud



S



N

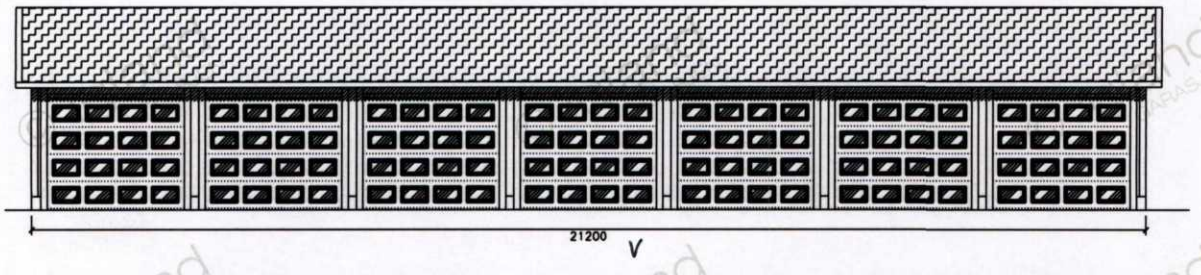


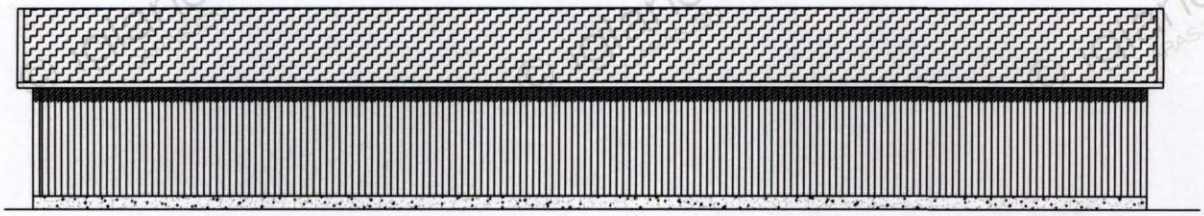
Bygg U-10

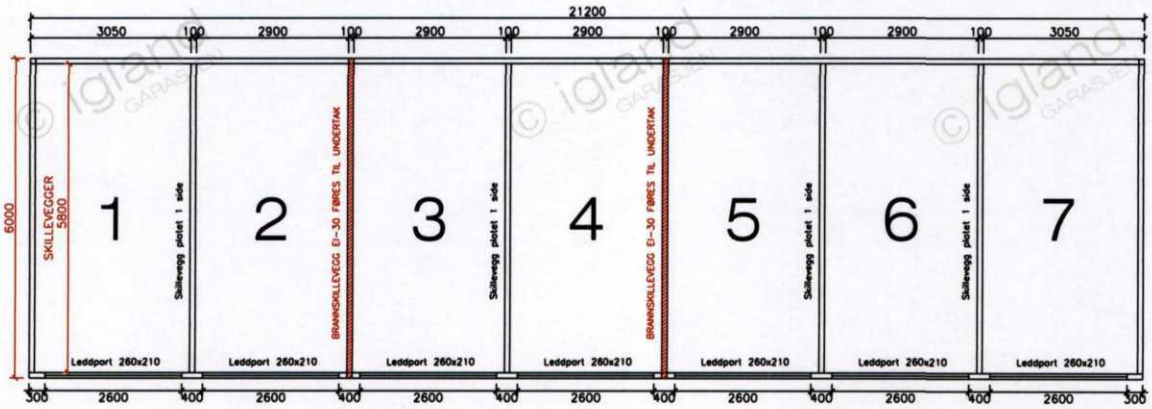
igland GARASJEN			Byggnavn: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr.tegnet: FRH
BYA=127,2 m²	BRA=121,8 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 7 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er igland industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers framfares.

Tlf .37 25 70 70
E-post: post@igland.no



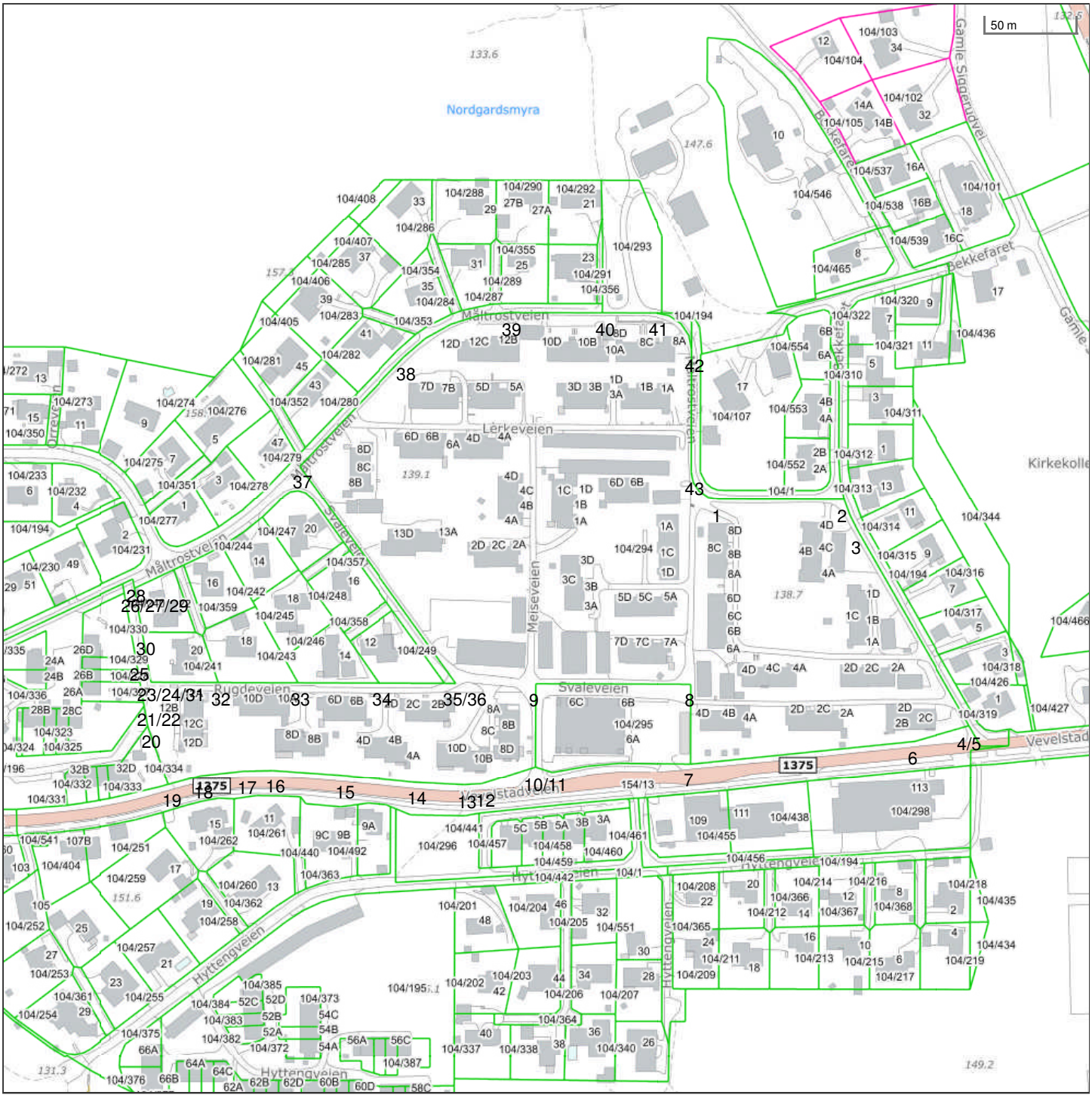




igland GARASJEN **Bygg U-10**

Utskriftsdato: 08.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 104/294//15



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	63 609,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629754,91	**Øst**	605558,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629785,21	605652,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,57	14,98
2	6629787	605722,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	69,47	
3	6629769,64	605730,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,25	79,75
4	6629664,42	605794,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	123,42	
5	6629662,38	605788,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,74	
6	6629654,9	605764,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,74	
7	6629638,87	605641,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	124,39	
8	6629682,77	605640,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,91	
9	6629680,68	605554,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,97	
10	6629634,81	605555,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,88	
11	6629633,02	605550,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,41	
12	6629624,64	605526,41	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,46	
13	6629623,74	605516,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,94	
14	6629624,33	605488,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,97	
15	6629627,13	605448,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,83	
16	6629628,72	605410,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,41	
17	6629627,94	605394,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,04	
18	6629624,65	605370,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
19	6629619,24	605352,98	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,48	
20	6629651,39	605340,77	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,39	
21	6629662,29	605338,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,13	
22	6629664,37	605338,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
23	6629675,29	605335,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,15	
24	6629682	605334,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,85	
25	6629688,63	605333,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,77	
26	6629724,04	605325,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,15	
27	6629729,11	605324,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,18	
28	6629731,92	605330,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,22	
29	6629726,84	605331,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	
30	6629702,85	605336,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,49	

31	6629675,48	605341,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,95	
32	6629676,38	605378,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,99	
33	6629677,46	605422,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	43,98	
34	6629678,56	605467,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,70	
35	6629679,45	605504,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,47	
36	6629679,6	605510,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
37	6629796,75	605420,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	147,54	
38	6629858,34	605476,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	83,00	
39	6629884,65	605533,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	64,78	79,89
40	6629885,99	605585,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,96	
41	6629886,76	605615,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,73	
42	6629867,3	605635,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,38	19,98
43	6629799,82	605637,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	67,50	

Nordre Follo kommune

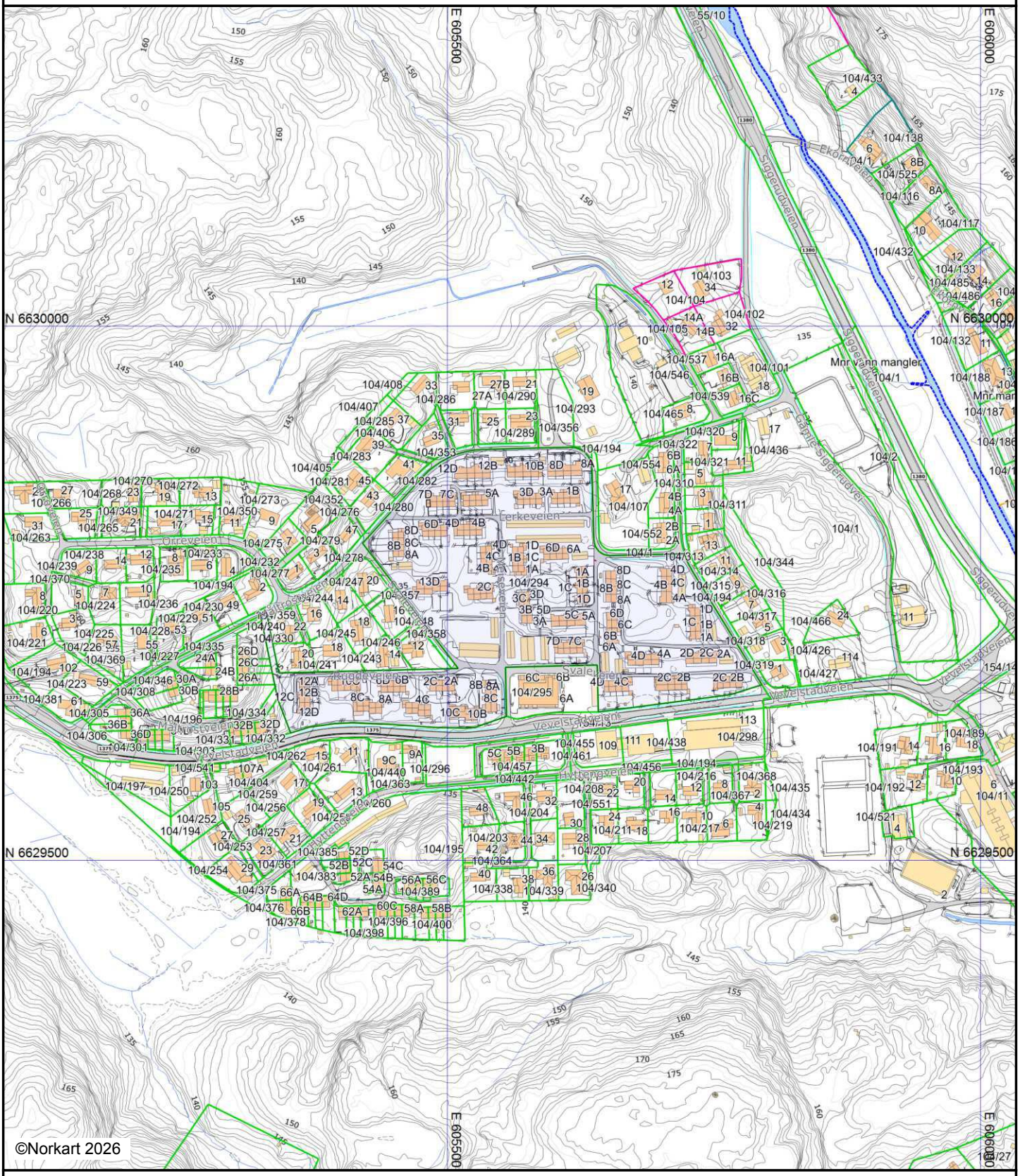
Grunnkart

Eiendom: 104/294/0/15
Adresse: Rugdeveien 4C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:5000

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.

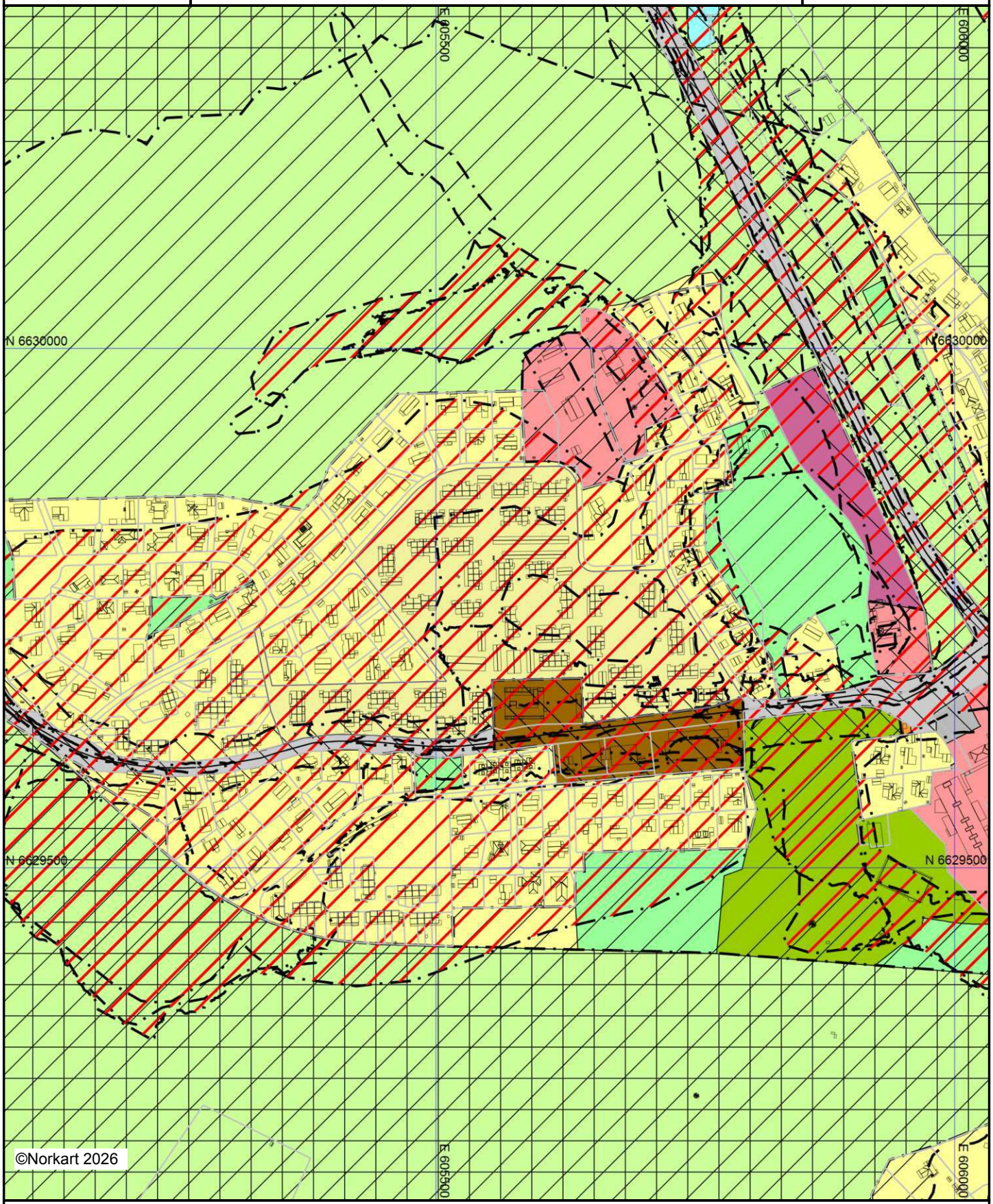
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/294/0/15
Adresse: Rugdeveien 4C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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 - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Grav og urnelund - nåværende
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende

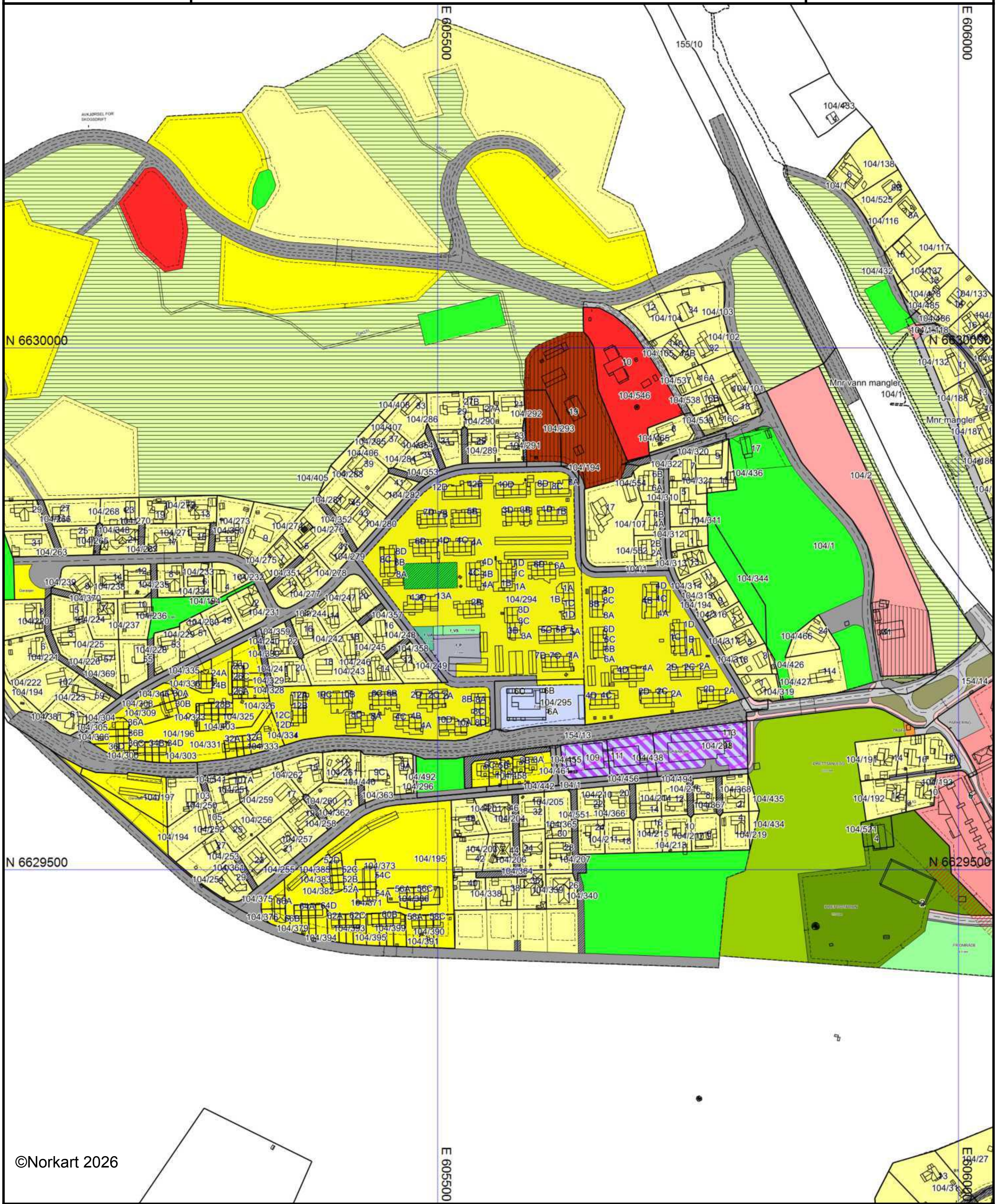
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/294/0/15
Adresse: Rugdeveien 4C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friluftsområde (på land)
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Forretning/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Idrett
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

Nordre Folle kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 104/294/0/15

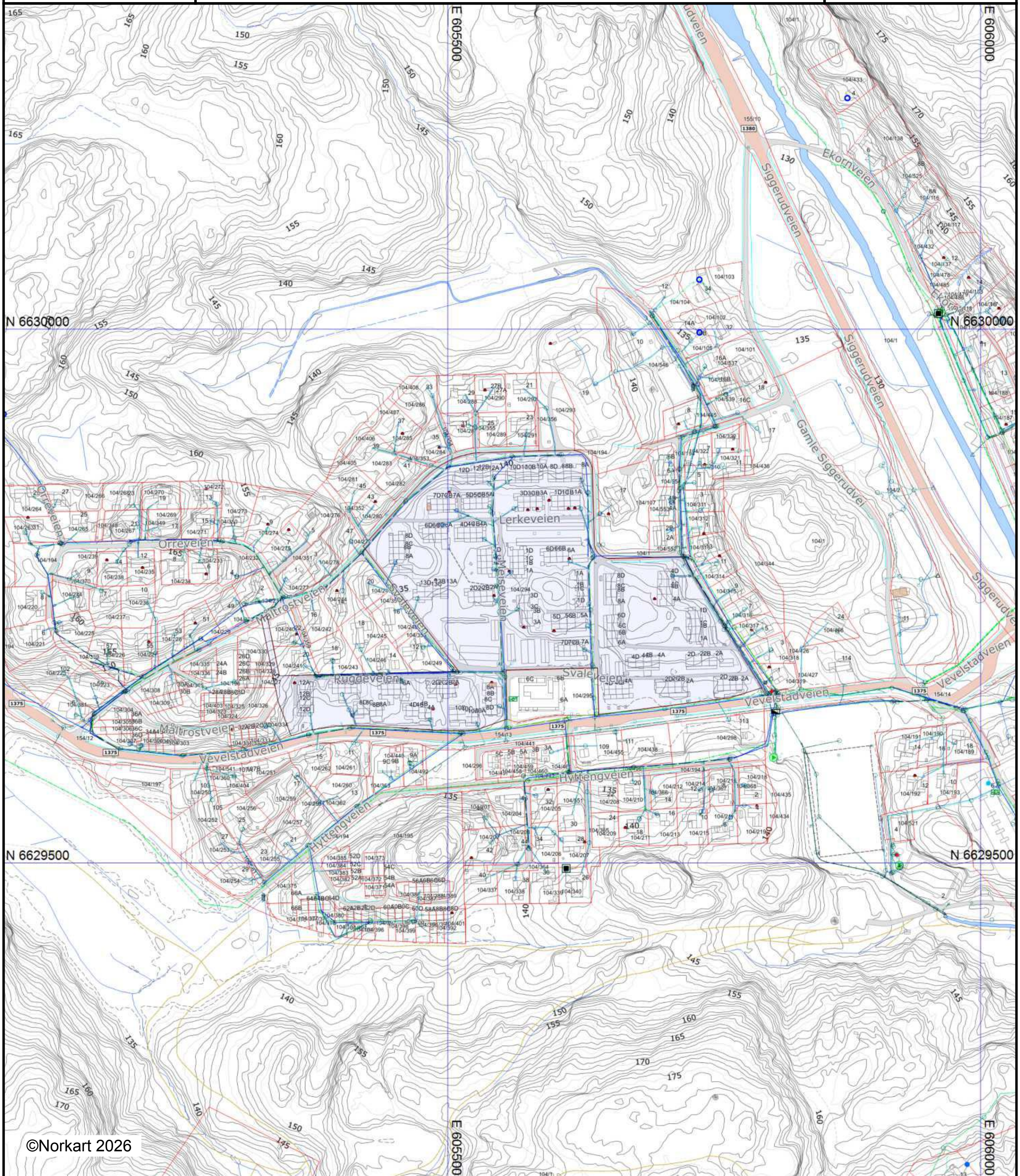
Adresse: Rugdeveien 4C

Dato: 08.06.2026

Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv under bakken
- Elv
- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Elvekant, usikker
- Elvekant under bakken
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft usikker
- Kanal/Grøft
- Kanalkant
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takplatå
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak
- Vegg frittstående

Vann- avløp spredt bebyggelse

- Brønn

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

Tiltak

- Godkj. Bygningsendring

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Rugdeveien 4C, 1404 SIGGERUD								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 63 609 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 73 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 5 768 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	34 532 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	9 658 m^2
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Delareal	63 606 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=28)
Navn	SIGGERUD GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2029/28_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 264 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 306 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	41 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=41)
Navn	SIGGERUD, KVARTAL K
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3177/41_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 347 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P
	Delareal 40 027 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

	Delareal 387 m^2 **Formål** Vegetasjonsskjerm **Feltnavn** VS
	Delareal 1 259 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 266 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** UA

Id	46 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=46)
Navn	SIGGERUD, KVARTAL L1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.08.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2034/46_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 132 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 15 621 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201906 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201906)
Navn	VEVELSTADVEIEN 109_111_113
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rugdeveien 4 C, 1404 Siggerud
Gnr. 104, Bnr. 294, Snr. 15, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
323260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195

E-post: malin.edvardsen@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.
