PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SKOGSÅSEN 5B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Skogsåsen 5 B, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 241, bnr. 88, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25127 **Referansenummer:** DI9056

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 2019.

Boligen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Oppvarming via panelovner, peis og gulvvarme på baderom.

Pulttak i trekonstruksjoner tekket med takshingel.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig stående kledning med panel.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen er målt til ca 29,6 m².
Royal terrassegulv.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Markise er montert.
Blomsterkasse på topp rekkverk.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad
Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Badekar og svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kombi kjøl/frys.

Pent opparbeidet tomt/uteareal.
Utvendig bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

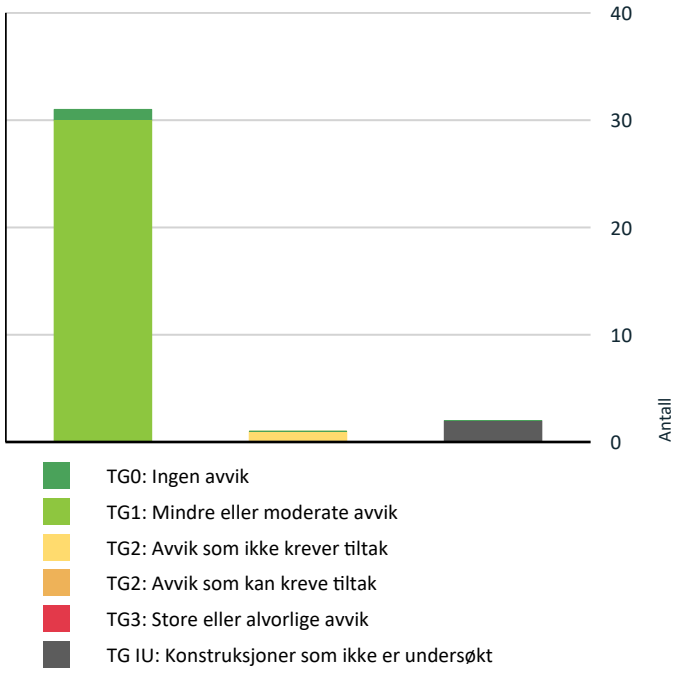
Rekkehus

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

Det er satt opp en halvvegg mellom kjøkken og stue.

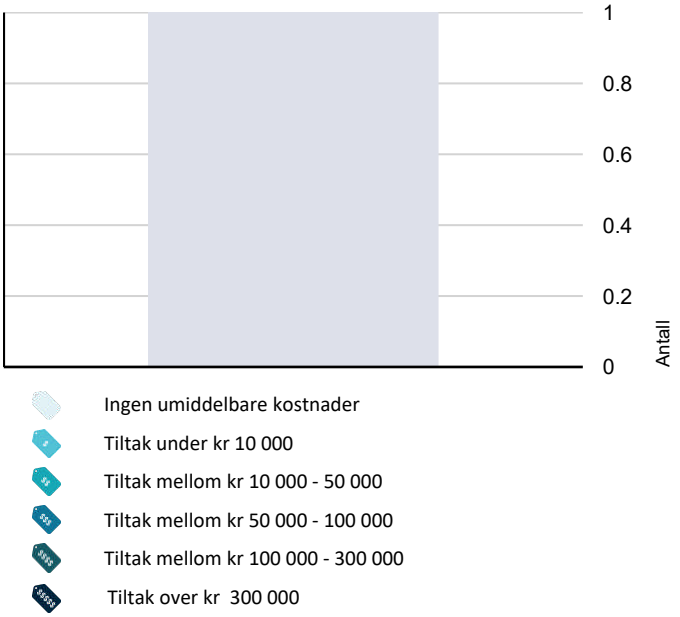
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

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 el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak i trekonstruksjoner tekket med takshingel.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng.
Innvendig tak er innredet og kun inspisert på tilgjengelige steder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i lakkert metall.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig stående kledning med panel.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Utvendig panel på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens

utseende og struktur.
Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon er kledd og lukket.
Det er derfor begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Ytterdør i lakkert trevirke med glassfelt.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen er målt til ca 29,6 m².

Royal terrassegulv.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Markise er montert.
Blomsterkasse på topp rekkverk.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 2019 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderom.
Ellers 3-stavs parkett og nytt en-stavs korkvinyl i hele stuen/kjøkken

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på baderom.
Ellers glatte, malte veggflater.
Spilevegg i stuen.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

1.Etg:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

2.Etg:
Takhøyden ble i gang (ved trapp) målt til ca. 2,40 m.

3.Etg:
Himling har skråtak.
Takhøyden ble på det laveste punktet målt til ca 2,15 m.
Takhøyden ble på det høyeste punktet målt til ca 2,71 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeår.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to rom pr etasje, samt stue i 3.etasje.
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert en innebygget peisinnsats.
Frontplaten er utført i sort stål med glassdør for lukket fyring.
Det er etablert stålplate (gnistfanger) foran åpning som beskytter gulvet mot glør og aske.
___

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom etasjene.
Tidløs, klassisk trapp.

Pulverlakkert rekkverk med stående spiler.
Håndløper er montert.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
_____

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom fra byggeår.

Det er fremlagt sjekklister på membranarbeidet. Arbeidet ble utført av Bygg & Mal AS.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 27 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot fast innredning (kjøkken) som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder

Tilstandsrapport

inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeår.

Det er fremlagt sjekklister på membranarbeidet. Arbeidet ble utført av Bygg & Mal AS.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Enkelte eldre (tettet) hull i vegg etter tidligere oppheng.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 31 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Det gjøres oppmerksom på at grunnet badekaret er det ikke mulig å vurdere lokalt fall i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Badekar og svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Tilstandsrapport

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kombi kjøl/frys.

___

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

___

Tilstandsrapport

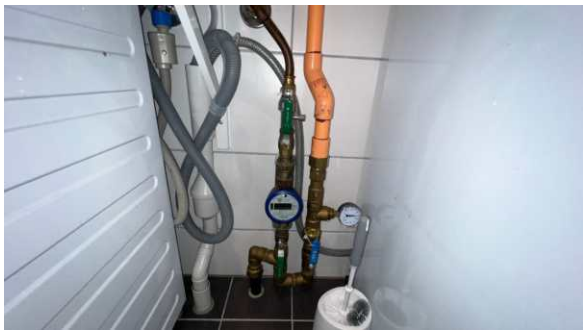
Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

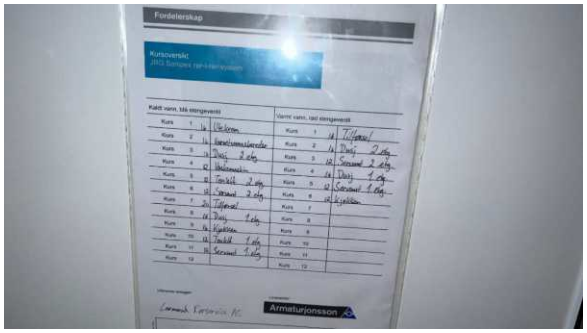
TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad (mot gang).
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.









TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 14 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i utvendig skap.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

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.

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i boligen.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

—

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmursfundamenter i betong.

—

Grunnmuren vurderes å ha normal, forventet kvalitet i forhold til alder og utførelse.

TG IU Terrengforhold

Fallforhold mot grunnmur er ikke mulig å vurdere da det er montert platting/terrasse mot husvegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert bod med liggende kledning.
Takkonstruksjon i pulttak form.

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

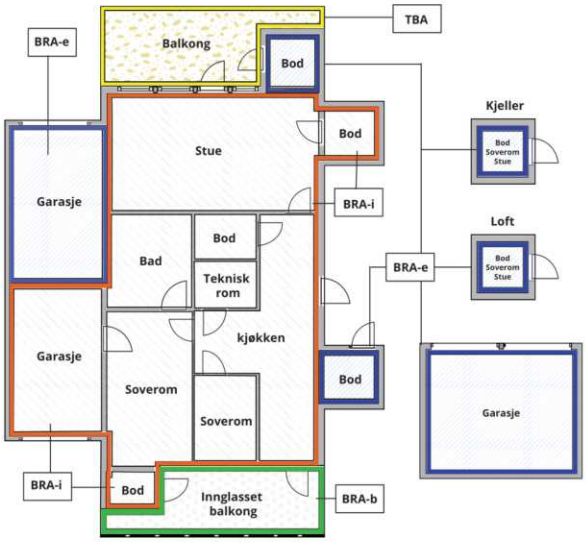
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1. Etasje	61			61	47
2. Etasje	61			61	
3. Etasje	30			30	
SUM	**152**				**47**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Tre soverom, Bod, Bad, Gang		
3. Etasje	Bod, Stue		

Kommentar

1.Etasje:
Stue/kjøkken, bad, soverom og entré.

-Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen ble målt til ca 29,6 m².

-Markterrasse foran inngangsparti ble målt til ca 10,6 m².

-Markterrasse foran utvendig bod ble målt til ca 6 m².

Arealene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen under åpent areal i gjeldende etasje.

_____

2.Etasje:
Tre soverom, bod, gang og bad.

_____

3.Etasje:
Stue og bod.

___

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er satt opp en halvvegg mellom kjøkken og stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste;

2022/2023 – Montert markise terrasse + screens vinduer plan 2. Arbeid utført av ABC Markiser AS
2023 - Montasje av badekar plan 2, inkludert utløpstut og omkaster for dusj. Arbeid utført av Larmerud Rørservice
2023 – Stor terrasse foran bolig inkludert utekjøkken og blomsterkasser. Arbeid utført av far til beboer, utdannet tømrer.
2023 – Lagt opp ekstra kurs til screens. Arbeid utført av Lysglimt Elektro
2023 – Belegningsstein på husets inngangsside. Arbeid utført av Smith Prosjekt & Drift AS
2024 – Terrasse foran bod. Arbeid utført av far til beboer, utdannet tømrer.
2024 – Halvvegg mellom kjøkken og stue. Arbeid utført av far til beboer, utdannet tømrer.
2024 – Gulv plan 1 byttet. Arbeid utført av Krystall Byggservice AS
2025 – Bytte av termostat på bad plan 1. Arbeid utført av Lysglimt Elektro

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	145	7
Bod	0	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Anita Einarsdottir Rødseth	Kunde
	Thomas Gjerset Rødseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	241	88		28	145.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Skogsåsen 5 B

Hjemmelshaver

Rødseth Anita Einarsdottir, Rødseth Thomas Gjerset

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Velkommen til Skogsåsen, et nyere og barnevennlig nabolag i Nordre Follo, bare ca. 20 minutter unna Oslo sentrum. Her bor du Idyllisk og tilbaketrukket med nærhet til tur- og grøntområder, lekeplasser, skoler og barnehager. Her er det kort vei til dagligvarehandel, servicetilbud og kollektive forbindelser.
I nærområdet finner du flere fritidsaktiviteter som golfbaner, idrettsbaner og store skogsområdet med bl.a. prepparerte skiløyper på vinterstid.

Fra boligen er det kort gange til Myrvoll Torg, med matvarehandel, baker, salonger og forretninger.
Til Kolbotn tar det deg under 10 minutter i bil, her finner du handlesenter, vinmonopol og annet servicetilbud.

Tusenfryd ligger kun en kort kjøretur unna eiendommen.

Fra Myrvoll stasjon er det togforbindelser.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Det er egen parkeringsplass til boligen i felles oppvarmet garasjeanlegg, med montert el-billader.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DI9056

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251054

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita E Rødseth	Thomas Gjerset Rødseth

Gateadresse
Skogsåsen 5B

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94354590

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251054

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montasje av badekar på bad plan 2, inkludert utløpstut og omkaster for dusj
Arbeid utført av	Larmerud Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet termostat på bad plan 1, mai 2025 Ekstra kurs til screens juni 23
Arbeid utført av	Lysglimt Elektro

Filer

NELFO_Samsvarserk_bolig_.pdf.pdf Samsvarserklæring - Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I felles garasjeanlegg. Faktureres direkte av Movel

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251054

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Belegningsstein forside utført august 2023 av faglært Markise bakside / screens 2. etg utført juni 2022/ juni 2023 av faglært Stor terrasse utenfor stue inkludert blomsterkasser bygget av far til beboer som er utdannet tømrer mai 2023 Terrasse ved bod inkludert gjerde bygget av far til beboer som er utdannet tømrer mai 2024 Halvvegg som skiller stue bygget av far til beboer som er utdannet tømrer 2024 Gulv stue/kjøkken byttet november 2024 av faglært
Arbeid utført av	Smith Prosjekt og Drift + ABC Markiser + Krystall Byggservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet holder for tiden på med beising av alle enheter, noe som dekkes av fellesutgifter. Vi har som ledd i dette bestilt beising av utvendig bod med tilleggskostnad 4500kr. Ny eier vil nok kunne avbestille dette ved ønske, men må da utføre det selv.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251054

Tilleggskommentar

Soverom plan 1 malt i 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251054

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Einarsdottir Rødseth	eef2f2055c74fdaf3c10d413006c7c60fb94433c	27.05.2025 11:19:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Rødseth	0eeb5011ccd605946385b272bbe53a321bebb1a6	27.05.2025 10:54:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251054

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6988
SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6988

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 1 må godkjennes
5. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 3 må godkjennes
6. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 2 må godkjennes
7. Årsrapport
8. Fastsettelse av honorarer
9. Søknad om eksklusiv bruksrett fra 27F og 29A
10. Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg
11. Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (sprinkleranlegg)
12. Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (balansert ventilasjon)
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bent Lorentzen er velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torbjørn Vold og Gisle Bruknapp velges til å signere protokollen.

Sak 4

Årsregnskap 2024 Skogsåsen 1 må godkjennes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 1 gikk med et overskudd på kr 765 716 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 3 530 664. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 1 er 8394. Egenkapital pr. kvm. er kr 420,62.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie

Forslag til vedtak

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie godkjennes

Vedlegg

1. 6988 Skogåsen 1 - Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

---

Sak 5

Årsregnskap 2024 Skogsåsen 3 må godkjennes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 3 gikk med et overskudd på kr 210 490 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 1 046 508. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 3 er 4303. Egenkapital pr. kvm. er kr 243,20.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie

Forslag til vedtak

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie godkjennes

Vedlegg

2. 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie - Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

---

Sak 6

Årsregnskap 2024 Skogsåsen 2 må godkjennes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25.
Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 2 gikk med et overskudd på kr 340 752 i 2024.
Opptjent egenkapital er kr 1 431 813. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 2 er 5326. Egenkapital pr. kvm. er kr 268,83.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie

Forslag til vedtak
Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie godkjennes

Vedlegg
3. 2709 Skogsåsen 2 Boligsameie - Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

---

Sak 7

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport

Styrets innstilling
Årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapport godkjennes.

Vedlegg
4. Årsrapport 2025.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000

Sak 9

Søknad om eksklusiv bruksrett fra 27F og 29A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Espen Skorstøl Gjernes og Tale Kjøsnes i 27F Lars Wold og Maria Uglum Wold i 29A

Saksinformasjon: Se vedlegg

Styrets innstilling

Vedtaket kan vedtas, men eksklusiv bruksrett fordrer at vedtaket blir godkjent i Skogsåsen 4 og Tretoppens årsmøter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at styret gir gnr. 241, bnr. 88, snr. 88 (Skogsåsen 27F) og gnr. 241, bnr. 88, snr. 72 (Skogsåsen 29A) eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet gnr. 241 bnr. 88 tilgrensende sin eiendom, vist med grønne markeringer på kartutsnitt vist nedenfor. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å samtykke til en tinglysing av rettigheten.

Vedlegg

5. Forslag til sak for årsmøtet 2025 - Eksklusiv bruksrett.pdf

---

Sak 10

Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi er 11 personer fra fellesskapet (Selvoppnevnt Skogsåsen badstugruppe)som ønsker å benytte oss av et lite område som ikke er i bruk, men som befinner seg på fellesområdet. (Se bilder)Det befinner seg nedenfor

fjellhylla, mot skog/retning Myrvoll Torg. Beskrivelse: Opp til toppen av trappa fra Myrvoll, hardt høyre, opp grusstien ca 20 meter. Så på høyre side ved gjerdet.

Ønsket er å sette opp en liten platting (3,40x5) for å kunne sette opp et lite flyttbart telt for å få til en liten badstue. Plattingen vil selvfølgelig være for fellesskapet.

Oppsettet av plattingen følger kommunens regulativ for lovlig oppføring. Dvs under 50 kvm, ikke høyere enn 50 cm og 1 meter unna kommunegrensen. Plattingen vil bli meldt inn til kommunen men er ikke søknadspliktig.

Platting og det lille teltet vil selvfølgelig ikke medføre noen kostnad for fellesskapet. Den nærmeste rekken er positive til forslaget mtp event.støy/bråk fra stedet. Det vil bli på nivå som å ha egen terrasse mtp støy og husordensreglene følges.

Enheter som tar ansvar for vedlikehold og HMS for plattingen er 20A, 23B samt 23C.

Dette kan legges inn som et tillegg under paragraf 2.

Er det annen informasjon styret ønsker seg for å stille seg bak dette ønsket?

Håper styret stiller seg positive til rekreasjon for likesinnede.

Styrets innstilling

Forslaget kan vedtas.

Forslag til vedtak

Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg gis tillatelse til å sette opp en platting slik som beskrevet i forslaget. Ny paragraf 2.8 i vedtektene presiserer at 20A, 23B og 23C påtar seg vedlikeholds- og HMS-ansvar.

Vedlegg

6. 0334744c-a87f-422a-ab6d-4447426b4dcc.jfif

7. d77e0bba-94d2-4f98-91f2-4d9023b23e6d.jfif

Sak 11

Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (sprinkleranlegg)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ser at i vedtekter under punkt 3 står det:

"3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

...

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

Dette er feil tekst i vedtektene som er kopiert direkte fra vedtekter for boligblokk og derfor gjelder ikke for rekkehusbebyggelse.

Ingen av rekkehus seksjoner er tilknyttet til felles ventilasjon eller sprinkleranlegg.

Punktet om kostnader for vedlikehold av felles sprinkleranlegg foreslås derfor fjernes fra vedtekter.

Foreslått endring vil gjenspeile faktisk situasjon og plikt fordeling.

Styrets innstilling

Premisset for vedtaksforslaget er feil. Dette er ikke tatt inn ved en feil. Teksten snakker ikke om felles sprinkleranlegg, men sprinkleranlegg generelt. Noen av boligene på Skogsåsen har sprinkleranlegg. Det er lovpålagt at sprinkleranlegg skal vedlikeholdes hvert år. Man har valgt at dette vedlikeholdet bestilles av styret og viderefaktureres den enkelte beboer som har sprinkleranlegget det blir utført service på.

Dette sikrer at vedlikeholdet blit utført. Manglende vedlikehold av sprinkleranlegg kan i verste fall medføre vannskader som strekker seg utenfor den enkelte beboers bolig.

Ingen beboere i sameiet betaler noe som helst for vedlikehold av noen andre sitt sprinkleranlegg. Regningen tilfaller uavkortet til beboeren som har sprinkleranlegget og føres som en egen post på ved siden av felleskostnadene.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Punktet om kostnader for vedlikehold av felles sprinkleranlegg foreslås fjernet fra vedtekter.

Sak 12

Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (balansert ventilasjon)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ser at i vedtekter under punkt 3 står det:

"3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

...

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

Dette er feil tekst i vedtektene som er kopiert direkte fra vedtekter for boligblokk og derfor gjelder ikke for rekkehusbebyggelse.

Ingen av rekkehus seksjoner er tilknyttet til felles ventilasjon eller sprinkleranlegg.

Punktet om krav av vedlikehold av ventilasjonsanlegg foreslås flyttes til punkt 5 - Vedlikehold.

Alle seksjoner har sine private / separate ventilasjons systemer og derfor dette punkter hører naturlig under punkt 5 b:

"b) utstyr, som vannklosett , varmtvannsbereder, badekar og vasker."

Det foreslås å endre dette punktet til:

b) utstyr, som vannklosett , varmtvannsbereder med innebygd varmepumpe og balansert ventilasjon, badekar og vasker.

Etter dagens vedtekter sitter sameiet med plikt for vedlikehold, reparasjon og bytte av ikke fungerende ventilasjonsanlegg - inkludert innebygd varmepumpe.

Alt dette på bekostning av sameie - på samme måte som i boligblokk med leiligheter knyttet til felles ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling

Premisset for vedtaksforslaget er feil. Dette er ikke tatt inn ved en feil. Teksten snakker ikke om felles ventilasjonsanlegg, men ventilasjonsanleg generelt. Man har valgt at dette vedlikeholdet bestilles av styret og viderefaktureres den enkelte beboer. Dette fordi klimaanlegget er den dyreste enkeltgjenstanden i boligene og det er sterkt anbefalt av leverandør med årlig service på dette.

Man har valgt å sette bestilling av denne årlige service på sameiet, slik at det blir gjort og at man sammen kan få best mulig pris på jobben.

Ingen beboere i sameiet betaler noe som helst for vedlikehold av noen andre sitt ventilasjonsanlegg enn sitt eget. Regningen tilfaller uavkortet til beboeren som har ventilasjonsanlegget og føres som en egen post på ved siden av felleskostnadene.

Dagens vedtekter sier ikke noe om reparasjon og bytte av et ikke-fungerende anlegg. Hvis noen insisterer på at sameiet reparerer eller bytter et anlegg, vil kostanden viderefaktureres den tilnyttede seksjon slik vedtektene sier. Kostnaden vil på ingen måte fordeles utover til andre i sameiet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Punktet om krav av vedlikehold av ventilasjonsanlegg foreslås flyttet til punkt 5 - Vedlikehold.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bent Lorentzen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Haaheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ove Haugland Jakobsen
- Tom-Morten Brandsborg

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 070 154	1 908 428	2 014 000	4 353 612
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 070 154**	**1 908 428**	**2 014 000**	**4 353 612**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 790	-16 920	-16 920	-35 250
Styrehonorar	4	-190 000	-120 000	-120 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-6 500	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 385	-106 878	-113 000	-170 000
Konsulenthonorar	6	-26 710	-2 063	-15 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-254 771	-230 706	-180 000	-407 368
Forsikringer		-337 669	-263 470	-332 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 573	-145 464	-146 000	-345 840
Andre driftskostnader	8	-297 182	-287 194	-344 600	-723 682
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 401 956**	**-1 179 194**	**-1 272 520**	**-2 762 140**
DRIFTSRESULTAT		**668 198**	**729 234**	**741 480**	**1 591 472**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	97 518	49 772	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**97 518**	**49 772**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**765 716**	**779 006**	**741 480**	**1 591 472**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		765 716	779 006		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 621	4 888
Forskuddsbetalte kostnader		209 102	188 311
Andre kortsiktige fordringer	10	24 994	0
Driftskonto OBOS-banken		148 888	206 570
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 950	0
Sparekonto OBOS-banken		3 195 573	2 601 450
SUM OMLØPSMIDLER		**3 608 128**	**3 001 218**
SUM EIENDELER		**3 608 128**	**3 001 218**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 530 664	2 764 948
SUM EGENKAPITAL		**3 530 664**	**2 764 948**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 755	33 922
Leverandørgjeld		22 889	202 349
Skyldige offentlige avgifter	11	36 820	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 464**	**236 271**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 608 128**	**3 001 218**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 31.03.2025, Digital signering,
Styret i Skogsåsen 1 Boligsameie

Bent Jarle Lorentzen /S/ Christoffer Hope /S/ Lars Jørgen Wold /S/

Ingrid Haaheim /S/ Anja Elise Vålbekk /S/ Lajla Mageli /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 707 648
Service og vedl.hold (kr 280 pr. mnd.)	196 968
Bredbånd (kr 220 pr. mnd.)	152 482
Vedlik.sprinkleranl. (kr 68 pr. mnd.)	13 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 070 154**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 516, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 710
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 710**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 097
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-205 218
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 162
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 077
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-254 771**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-577
Vaktmestertjenester	-259 590
Snørydding	-2 951
Andre fremmede tjenester	-14 618
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 516
Andre kontorkostnader	-981
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 230
Velferdskostnader	-8 619
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-297 182**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	97 324
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
SUM FINANSINNTEKTER	**97 518**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota Altmann AS	24 994
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**24 994**

NOTE: 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 950
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-36 820**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skogsåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 1 Boligsameie som viser et overskudd på kr. 765.716. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 17.04.2025 Skogsåsen 1 årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 29.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 1 18 av 6988 Skogheim 1 årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 29.04.2025

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	957 308	774 540	852 000
Andre inntekter	3	3	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**957 311**	**774 540**	**852 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-24 675	-11 280	-14 438
Styrehonorar	5	-175 000	-80 000	-102 400
Revisjonshonorar	6	-6 063	-5 750	-5 000
Forretningsførerhonorar		-80 348	-76 410	-80 000
Konsulenthonorar	7	-21 978	-33 953	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 030	-38 686	-65 000
Forsikringer		-191 121	-176 885	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 248	0	0
Andre driftskostnader	9	-181 129	-145 034	-181 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-788 591**	**-567 999**	**-668 837**
DRIFTSRESULTAT		**168 720**	**206 541**	**183 163**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	41 770	25 407	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**41 770**	**25 407**	**0**
ÅRSRESULTAT		**210 490**	**231 948**	**183 163**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		210 490	231 948	

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 347	89
Forskuddsbetalte kostnader		59 813	55 360
Driftskonto OBOS-banken		432 164	139 022
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 600	0
Sparekonto OBOS-banken		576 440	655 552
SUM OMLØPSMIDLER		**1 095 364**	**850 023**
SUM EIENDELER		**1 095 364**	**850 023**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 046 508	836 018
SUM EGENKAPITAL		**1 046 508**	**836 018**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 927	9 975
Leverandørgjeld		754	4 030
Skyldige offentlige avgifter	11	35 175	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 856**	**14 005**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 095 364**	**850 023**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 06.03.2025
Styret i Skogsåsen 3 Boligsameie

Lajla Mageli/S/ Tom-Morten Brandsborg/S/ Ingrid Haaheim/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	852 060
TV/bredbånd	105 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**957 308**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**3**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 175 000.
Det ble utbetalt kr 100 000 i mars 2024 og kr 75 000 i november. Perioden er frem til 31.12.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 384, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 978
Kr 13 130 gjelder kostnader sammenslåingen	
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 978**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 030
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 030**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-4 900
Vaktmestertjenester	-143 231
Renhold ved firmaer	-4 503
Andre fremmede tjenester	-7 943
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-384
Andre kontorkostnader	-773
Gave, ikke fradragsberettiget	-449
Bank- og kortgebyr	-2 746
Velferdskostnader	-11 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-181 129**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	22 574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-2
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 198
SUM FINANSINNTEKTER	**41 770**

NOTE: 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35 175**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skogsåsen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 3 Boligsameie som viser et overskudd på kr. 210.490. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 2 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 10.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 2 2432 Skogbrukshaven 40 Boligsameie - årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 10.03.2025

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 147 860	986 352	1 137 394
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 147 860**	**986 352**	**1 137 394**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-22 913	-14 438	-14 438
Styrehonorar	4	-162 500	-102 400	-102 400
Revisjonshonorar	5	-5 938	-5 563	-5 250
Forretningsførerhonorar		-91 300	-86 825	-91 000
Konsulenthonorar	6	-22 841	-11 063	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-155 130	-208 577	-147 952
Forsikringer		-206 680	-191 094	-210 000
Andre driftskostnader	8	-196 672	-170 681	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-863 973**	**-790 639**	**-883 040**
DRIFTSRESULTAT		**283 887**	**195 713**	**254 354**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	57 194	35 123	0
Finanskostnader	10	-329	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**56 865**	**35 123**	**0**
ÅRSRESULTAT		**340 752**	**230 836**	**254 354**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		340 752	230 836	

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 814	99
Forskuddsbetalte kostnader		170 239	160 224
Andre kortsiktige fordringer	11	15 910	0
Driftskonto OBOS-banken		304 782	148 016
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 360	0
Sparekonto OBOS-banken		996 464	961 706
SUM OMLØPSMIDLER		**1 516 569**	**1 270 046**
SUM EIENDELER		**1 516 569**	**1 270 046**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 431 813	1 091 061
SUM EGENKAPITAL		**1 431 813**	**1 091 061**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 056	18 858
Leverandørgjeld		31 879	160 127
Skyldige offentlige avgifter	12	29 820	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**84 755**	**178 985**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 516 569**	**1 270 046**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 31.03.2025
Styret i Skogsåsen 2 Boligsameie

Annicken Lundgård /S/ Anja Elise Vålbekk /S/ Lars Jørgen Wold /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 032 900
Service og vedl.hold ventilasjonsanlegget (kr. 295 eller kr 250 pr. måned)	114 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 147 860**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 913
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 913**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 102 500.
Det er også utbetalt honorar t.o.m. 31.12.2024 p.g.a. fusjun 01.01.2025 med kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 938.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 028
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 841**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 491
Kostnader dugnader	-8 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-155 130**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-170 934
Snørydding	-2 188
Andre fremmede tjenester	-10 060
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-63
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-4 485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 672**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	36 500
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 694
SUM FINANSINNTEKTER	**57 194**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-329
SUM FINANSKOSTNADER	**-329**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota fra Altmann AS	15 910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 910**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 360
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-29 820**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Skogsåsen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 2 Boligsameie som viser et overskudd på kr. 340.752. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 8 2709 Skogsåsen 2 Boligsameie - årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 8 2709 Sluppen 40 Boligsameie - årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Bent Jarle Lorentzen

Styremedlem Anja Elise Vålbekk

Styremedlem Ingrid Haaheim

Styremedlem Christoffer Hope

Styremedlem Lajla Mageli

Styremedlem Lars Jørgen Wold

Varamedlem Martin Austin Stormoen

Varamedlem Ove Haugland Jakobsen

Varamedlem Tom-Morten Brandsborg

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

Generelle opplysninger om Skogsåsen Boligsameie 1

Sameiet består av 131 seksjoner.

Skogsåsen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 923448403, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende

adresser:

Skogsåsen 3 A-G

Skogsåsen 5 A-F

Skogsåsen 7 A-D

Skogsåsen 8 A-E

Skogsåsen 9 A-E

Skogsåsen 10 A-H

Skogsåsen 12 A-F

Skogsåsen 14 A-H

Skogsåsen 16 A-H

Skogsåsen 18 A-F

Skogsåsen 19 A-E

Skogsåsen 21 A-E

Skogsåsen 22 A-E

Skogsåsen 23 A-F

Skogsåsen 24 A-D

Skogsåsen 25 A-F

Skogsåsen 26 A-E

Skogsåsen 27 A-F

Skogsåsen 28 A-F

Skogsåsen 29 A-E

Skogsåsen 30 A-D

Skogsåsen 32 A-D

Gårds- og bruksnummer:

241 88

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

Skogsåsen Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Under det ekstraordinære årsmøtet i 2024 ble sameie 1, 2 og 3 slått sammen til et stort sameie.

Det nye sameiet har gitt oss mulighet til å få bedre avtaler, og styret har inngått avtale med gjensidige som leverandør av boligforsikring.

De eldste boligene i sameiet er nå godt over 5 år gamle og beising av fasadene vil begynne til sommeren. Styret vært i kontakt med flere leverandører for å hente inn prisestimater og etter nøye vurdering av tilbudene har vi valgt Buma til å utføre vedlikehold av fasadene.

Fra første januar i år trådde den nystiftede velforeningen i funksjon og har overtatt ansvaret for drift og vedlikehold av alle fellesområdene på Skogsåsen.

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

Styret har i inneværende periode hatt fem ordinære styremøter, i tillegg til forberedende arbeid i forkant og etterkant av møtene. Det har også vært holdt flere møter i forbindelse med planlegging av vedlikeholdsarbeidet som skal utføres over de neste to årene.

Forslag til sak for styret/årsmøtet 2025

Mellom Skogsåsen 27F og 29A er det en stripe med gressbelagt fellesareal fra HC-parkeringen og frem til berget bak boligene. Arealet ligger inneklemt mellom boligene, og har ingen tilrettelagt funksjon som fellesareal. Hagenivå-partiet vedlikeholdes allerede i dag av beboerne i form av plenklipping.

Vi ønsker derfor at årsmøtet tar stilling til om Skogsåsen 27F og 29A kan få eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet tilgrensende sin eiendom, vist på vedlagt kartutsnitt. Stripen begrenses til 1 m fra eiendomsgrensen mot berget, og begrenses videre av HC-parkeringens utstrekning. På den måten blir det fortsatt et areal mellom boligene som består som fellesareal. Samtidig som at beboerne i 27F og 29A får mulighet til å anlegge trapp e.l. i skråningen opp til sin hage, og eksklusivt benytte deler av arealet på hagenivået som vi allerede vedlikeholder.

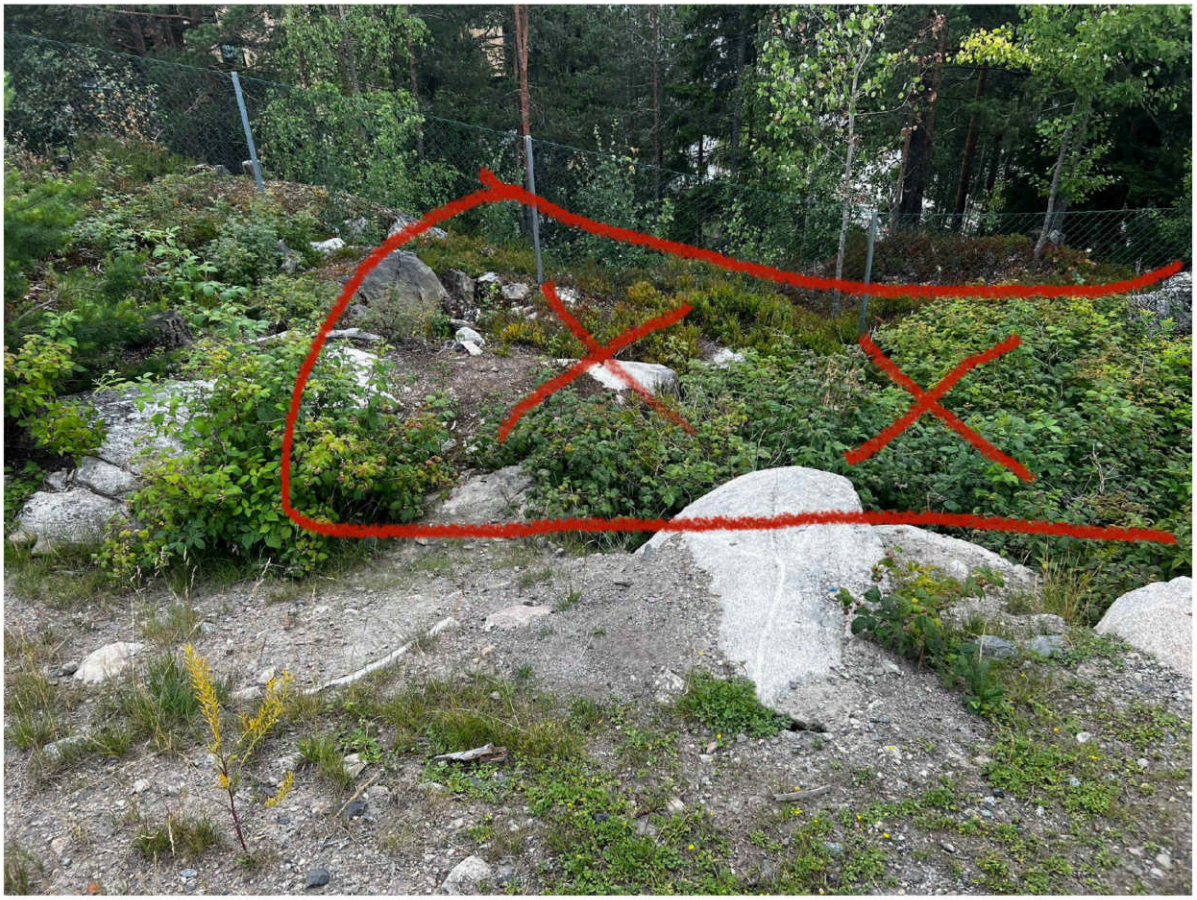
Ettersom dette gjelder bruk av fellesarealene til sameiet, forstår vi at dette er noe årsmøtet må behandle. Vi foreslår derfor følgende sak til årsmøtet;

«Årsmøtet samtykker til at styret gir gnr. 241, bnr. 88, snr. 88 (Skogsåsen 27F) og gnr. 241, bnr. 88, snr. 72 (Skogsåsen 29A) eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet gnr. 241 bnr. 88 tilgrensende sin eiendom, vist med grønne markeringer på kartutsnitt vist nedenfor. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å samtykke til en tinglysing av rettigheten.»



Mvh
Espen Skorstøl Gjernes og Tale Kjøsnes i 27F
Lars Wold og Maria Uglum Wold i 29A

Vedlegg 6 til sak 10. Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg



Vedlegg 7 til sak 10. Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 6988 **Selskapsnavn:** SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Bent Lorentzen er velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Torbjørn Vold og Gisle Bruknapp velges til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap 2024 Skogsåsen 1 må godkjennes

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsregnskap 2024 Skogsåsen 3 må godkjennes

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Årsregnskap 2024 Skogsåsen 2 må godkjennes

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Årsrapport

Årsrapport godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125 000

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Søknad om eksklusiv bruksrett fra 27F og 29A

Årsmøtet samtykker til at styret gir gnr. 241, bnr. 88, snr. 88 (Skogsåsen 27F) og gnr. 241, bnr. 88, snr. 72 (Skogsåsen 29A) eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet gnr. 241 bnr. 88 tilgrensende sin eiendom, vist med grønne markeringer på kartutsnitt vist nedenfor. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å samtykke til en tinglysing av rettigheten.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg

Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg gis tillatelse til å sette opp en platting slik som beskrevet i forslaget. Ny paragraf 2.8 i vedtektene presiserer at 20A, 23B og 23C påtar seg vedlikeholds- og HMS-ansvar.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (sprinkleranlegg)

Punktet om kostnader for vedlikehold av felles sprinkleranlegg foreslås fjernet fra vedtekter.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (balansert ventilasjon)

Punktet om krav av vedlikehold av ventilasjonsanlegg foreslås flyttet til punkt 5 - Vedlikehold.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Bent Lorentzen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingrid Haaheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ove Haugland Jakobsen
- [ ] Tom-Morten Brandsborg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251054 . Vår ref.: 6988-1-028 Dato: 26.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skogsåsen 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	923448403
Seksjonseier:	Rødseth, Thomas Gjerset
Medeier:	Einarsdottir, Anita
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Skogsåsen 5 B, 1412 SOFIEMYR
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	241
Bnr.	88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7195640.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet er en del av Skogsåsen garasjesameie som er organisert som et tingsrettslig sameie (selskap 2322 i OBOS). Det er 166 parkeringsandeler. Det blir fakturert garasjeleie fra dette selskapet. Pr. 1.7.24 er dette kr 250 pr. mnd. Det påløper adm. kostn. til forretn. fører ved overtagelse etter gjeldende priser. En garasjeplass skal tinglyses med ideell 1/166 av gnr. 241, bnr. 87, i Nordre Follo Kommune (Knr. 3207). Husk å få riktig brøk. Hver seksjonseier har en garasjeplass. Enkelte har flere. Styret i garasjesameiet skal informeres om utleie av garasjeplasser og det er kun Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 som kan leie plass. skogsaasen-garasje@styrerommet.no DNB Eiendom har en urådighet på garasjesameiet. Eiendomsoverdragelser må samtykkes av DNB Eiendom ved Anniken R. Malmo, anniken.ronne.malmo@dnbeiendom.no – tlf 924 23 452.
Sameiet er en del av Skogsåsen Velforening som er opprettet høsten 2024, med virkning fra 2025. Sameiet er en del av Skogsåsen garasjesameie som er organisert som et tingsrettslig sameie (selskap 2322 i OBOS). Det er 166 parkeringsandeler. Det blir fakturert garasjeleie fra dette selskapet. Pr. 1.7.24 er dette kr 250 pr. mnd. Det påløper adm. kostn. til forretn. fører ved overtagelse etter gjeldende priser. En garasjeplass skal tinglyses med ideell 1/166 av gnr. 241, bnr. 87, i Nordre Follo Kommune (Knr. 3207). Husk å få riktig brøk. Hver seksjonseier har en garasjeplass. Enkelte har flere. Styret i garasjesameiet skal informeres om utleie av garasjeplasser og det er kun Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 som kan leie plass. skogsaasen-garasje@styrerommet.no Fra 1.1.25 ble Skogsåsen 1, 2 og 3 slått seg sammen. Skogsåsen 1 (tidligere seksjon 1-58) vil få tilbakebetalt ca kr 177 pr. kvm i juli/ august pga egenkapitalen Skogsåsen 1 gikk inn i sammenslåingen med var høyere enn for Skogsåsen 2 og 3. Tidligere Skogsåsen 2 (seksjon 59-99) får tilbakebetalt ca kr 25 pr. kvm.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 190,00,-
<u>Herav:</u>

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Skogsåsen Velforening	325,00
Bredbånd	220,00
Vedlik.sprinkleranl.	68,00
Felleskostnader	2 577,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 766,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	63 934,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bent Jarle Lorentzen, e-post: skogsasenboligsameie1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte den 07.10.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Endret 27.04.2021. Endret 28.05.2023.
Vedtatt på digitalt ekstra ordinært årsmøte 23-26.09.2024 vedrørende sammenslåing av SB1, SB2 og SB3 om at disse vedtektene videreføres.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 58 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

- boder
- hageparsell

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5. Solcelleanlegg

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

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

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.7. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.3. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

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

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

10.2. Plikt til å ha forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for Skogsåsen velforening

Foreningens navn: Skogsåsen velforening
Stiftet 18. september 2024

1. Navn, ansvarsområde og medlemskap

Foreningens navn er Skogsåsen Velforening (heretter velforeningen eller foreningen). Alle medlemmene i velforeningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

Foreningens ansvarsområde omfatter drift av felles infrastruktur som lekeplasser, grøntstruktur, turveg, veger, fortau og øvrige arealer beliggende på eiendommene gnr241/bnr88, gnr. 241/bnr. 89, gnr241/bnr90, gnr. 241/bnr. 93 og gnr241/bnr94 i Nordre Follo kommune

Foreningens medlemmer er alle eierne av boligseksjoner i eierseksjonssameiene innenfor foreningens ansvarsområde (jf. 2. ledd). Det er ett medlemskap pr seksjon og det kan avgis en stemme pr medlem.

Alle som er nevnt over har rett og plikt til å være medlem av foreningen.

2. Formål

Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål å ivareta alle medlemmenes interesser. Velforeningens vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.
Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte fellesareal med renovasjonsanlegg, grøntarealer, beplantinger, veier og lekeplasser. Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.

3. Kontingent

Velforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av avfallsbrønnene, fellesområdene med veier, lekeplasser, grøntarealer og div. beplantning, vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.
Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom medlemmene.

4. Styret

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

5. Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen.

6. Ordinært årsmøte

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

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av medlemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. Innkalling til årsmøte

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

9. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

10. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt 10 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

11. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle medlemmene har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Medlemmene kan møte ved fullmektig.

12. Ledelse av årsmøtet

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

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærstående ansvar

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i vedtektene.

15. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Hvert medlem har en stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

16. Protokoll fra årsmøtet

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

17. Eksternt samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeide med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.
Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt. Ved utarbeidelse av høringsuttalelser på vegne av velet må det søkes å gi bilde av også eventuelt mindretalls synspunkter.
Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

18. Vedtektsendring

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

19. Oppløsning

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter
og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.
Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål Foreningen arbeider for eller det Foreningen beslutter i forbindelse med vedtak om oppløsning.

20. Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved den aktuelle Follo og Østfold Tingrett

VEDTEKTER

for

SKOGSÅSEN GARASJESAMEIE

Gnr. 241 bnr. 87 i Nordre Follo kommune
Endret i årsmøte 15.05.23

§ 1
Navn

Sameiets navn er Skogsåsen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2
Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en eiendom, betegnet som gnr. 241 bnr. 87 i Nordre Follo kommune («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i utbygningsprosjektet Skogsåsen, Bestående av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen Boligsameie 2 og Skogsåsen Boligsameie 3, heretter «Skogsåsen».

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 166 parkeringsandeler.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Plassene 163-166 er gjesteplasser og eies av Garasjesameiet. Plassene er forbeholdt gjester til beboerne i Skogsåsen (også de som ikke er medlem av garasjesameiet), og kan ikke benyttes av beboerne. Styret kan lage utfyllende regler for bruk av gjesteplassene, dog ikke slik at hensikten med plassene forringes.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av **vedlegg 1**. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjette avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere I Skogsåsen, jf. også punkt 6, annet avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Skogsåsen.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Skogsåsen uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skogsåsen/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle;

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha minst et styremedlem fra styrene i hvert av boligsameiene definert i §2. Styremedlemmene sitter i 2 år, med mindre hvert enkelt boligsameie fastsetter noe annet. Styret skal ha en styreleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styreleder og et styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
e. Renhold,
f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

****

Vedlegg 1

Boligens addresse	G.nr:	B.nr:	S.nr:	P-Plassnummer	idelle eierandel
Skogsåsen 8A	241	88	1	26	1/166
Skogsåsen 8B	241	88	2	28 og 30	2/166
Skogsåsen 8C	241	88	3	36	1/166
Skogsåsen 8D	241	88	4	32 og 34	2/166
Skogsåsen 8E	241	88	5	38 og 40	2/166
Skogsåsen 10A	241	88	6	52	1/166
Skogsåsen 10B	241	88	7	42	1/166
Skogsåsen 10C	241	88	8	64	1/166
Skogsåsen 10D	241	88	9	44	1/166
Skogsåsen 10E	241	88	10	46	1/166
Skogsåsen 10F	241	88	11	48	1/166
Skogsåsen 10G	241	88	12	50	1/166
Skogsåsen 10H	241	88	13	66	1/166
Skogsåsen 3A	241	88	14	62	1/166
Skogsåsen 3B	241	88	15	53 og 55	2/166
Skogsåsen 3C	241	88	16	73	1/166
Skogsåsen 3D	241	88	17	75	1/166
Skogsåsen 3E	241	88	18	58 og 60	2/166
Skogsåsen 3F	241	88	19	54	1/166
Skogsåsen 3G	241	88	20	56	1/166
Skogsåsen 12A	241	88	21	77	1/166
Skogsåsen 12B	241	88	22	79	1/166
Skogsåsen 12C	241	88	23	81	1/166
Skogsåsen 12D	241	88	24	85	1/166
Skogsåsen 12E	241	88	25	68 og 70	2/166
Skogsåsen 12F	241	88	26	72 og 74	2/166
Skogsåsen 5A	241	88	27	83	1/166
Skogsåsen 5B	241	88	28	80 og 82	2/166
Skogsåsen 5C	241	88	29	84	1/166
Skogsåsen 5D	241	88	30	86	1/166

Skogsåsen 5E	241	88	31	76 og 78	2/166
Skogsåsen 5F	241	88	32	88	1/166
Skogsåsen 14A	241	88	33	98	1/166
Skogsåsen 14B	241	88	34	90	1/166
Skogsåsen 14C	241	88	35	92	1/166
Skogsåsen 14D	241	88	36	100	1/166
Skogsåsen 14E	241	88	37	102	1/166
Skogsåsen 14F	241	88	38	94 og 96	2/166
Skogsåsen 14G	241	88	39	108 og 110	2/166
Skogsåsen 14H	241	88	40	104	1/166
Skogsåsen 7A	241	88	41	122 og 124	2/166
Skogsåsen 7B	241	88	42	106	1/166
Skogsåsen 7C	241	88	43	142	1/166
Skogsåsen 7D	241	88	44	126 og 128	2/166
Skogsåsen 16A	241	88	45	136	1/166
Skogsåsen 16B	241	88	46	144 og 146	2/166
Skogsåsen 16C	241	88	47	138	1/166
Skogsåsen 16D	241	88	48	140	1/166
Skogsåsen 16E	241	88	49	134	1/166
Skogsåsen 16F	241	88	50	130	1/166
Skogsåsen 16G	241	88	51	132	1/166
Skogsåsen 16H	241	88	52	148	1/166
Skogsåsen 18A	241	88	53	150	1/166
Skogsåsen 18B	241	88	54	152	1/166
Skogsåsen 18C	241	88	55	154	1/166
Skogsåsen 18D	241	88	56	156	1/166
Skogsåsen 18E	241	88	57	158	1/166
Skogsåsen 18F	241	88	58	160	1/166
Skogsåsen 9A	241	89	1	157	1/166
Skogsåsen 9B	241	89	2	161	1/166
Skogsåsen 9C	241	89	3	162	1/166
Skogsåsen 9D	241	89	4	155	1/166

Skogsåsen 9E	241	89	5	153	1/166
Skogsåsen 32A	241	89	6	141	1/166
Skogsåsen 32B	241	89	7	151	1/166
Skogsåsen 32C	241	89	8	149	1/166
Skogsåsen 32D	241	89	9	147	1/166
Skogsåsen 30A	241	89	10	111	1/166
Skogsåsen 30B	241	89	11	145	1/166
Skogsåsen 30C	241	89	12	139	1/166
Skogsåsen 30D	241	89	13	135	1/166
Skogsåsen 29A	241	89	14	131, 133	2/166
Skogsåsen 29B	241	89	15	127, 129	2/166
Skogsåsen 29C	241	89	16	123,125	2/166
Skogsåsen 29D	241	89	17	115	1/166
Skogsåsen 29E	241	89	18	119, 121	2/166
Skogsåsen 28A	241	89	19	105	1/166
Skogsåsen 28B	241	89	20	117	1/166
Skogsåsen 28C	241	89	21	107	1/166
Skogsåsen 28D	241	89	22	109	1/166
Skogsåsen 28E	241	89	23	103	1/166
Skogsåsen 28F	241	89	24	113	1/166
Skogsåsen 27A	241	89	25	99, 101	2/166
Skogsåsen 27B	241	89	26	93	1/166
Skogsåsen 27C	241	89	27	89, 91	2/166
Skogsåsen 27D	241	89	28	95	1/166
Skogsåsen 27E	241	89	29	97	1/166
Skogsåsen 27F	241	89	30	87	1/166
Skogsåsen 26A	241	89	31	116	1/166
Skogsåsen 26B	241	89	32	112	1/166
Skogsåsen 26C	241	89	33	118	1/166
Skogsåsen 26D	241	89	34	114	1/166
Skogsåsen 26E	241	89	35	120	1/166
Skogsåsen 25A	241	89	36	61, 63	2/166
Skogsåsen 25B	241	89	37	67	1/166
Skogsåsen 25C	241	89	38	51	1/166

Skogsåsen 25D	241	89	39	65	1/166
Skogsåsen 25E	241	89	40	69	1/166
Skogsåsen 25F	241	89	41	71	1/166
				39 og 41	2/166
				57 og 59	2/166
				49	1/166
				43 og 45	2/166
				37	1/166
				23 og 25	2/166
				29	1/166
				31	1/166
				33	1/166
				35	1/166
				10	1/166
				12	1/166
				6	1/166
				3	1/166
				1	1/166
				20 og 22	2/166
				18	1/166
				5	1/166
				27	1/166
				16	1/166
				24	1/166
				21	1/166
				19	1/166
				17	1/166
				8	1/166
				15	1/166
				13	1/166
				11	1/166
				4	1/166
				2	1/166

				14	1/166
				7 og 9	2/166
				47	1/166
				137	1/166
				143	1/166
				159	1/166
Gjesteplass				163	1/166
Gjesteplass				164	1/166
Gjesteplass				165	1/166
Gjesteplass				166	1/166

HUSORDENSREGLER
for S-6988 Skogsåsen 1 Boligsameie

Vedtatt på ekstra ordinært årsmøte 07.10.2020.
Endret 27.04.2021. Endret 30.06.2022.
Vedtatt på digitalt ekstra ordinært årsmøte 23-26.09.2024 vedrørende sammenslåing av SB1, SB2 og SB3 om at disse husordensreglene videreføres.

§1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om felles eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor naboene dine. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på årsmøtet.

§2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer der man regner med støy etter kl. 23:00 skal naboer varsles i god tid.

Støyende arbeid skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred.

Vis også hensyn til naboer ved bruk av musikkinstrumenter.

§3 Avfall

Enhver forsøpling av egen eiendom, garasjeanlegg, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere søppelposer utenfor inngangsdør.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alt avfall utover husholdningsavfall kan leveres på miljøstasjonen i Sofiemyrveien 8.

§4 Parkering

Området skal i størst mulig grad være bilfritt, og beboere oppfordres til å bare bruke motorkjøretøy inn til boligen for kort av- og pålessing. Ved kjøring inne på området skal hastigheten, av hensyn til barnas sikkerhet, ikke overstige gangfart og for øvrig være varsom.

Det oppfordres til å ikke parkere i veibanen eller på egen tomt lenger enn nødvendig, og ellers ikke være til hinder for andre kjøretøy eller til sjenanse for naboer.

BESKYTTET

For beboere som har behov for fast handicap-plass må det sendes søknad til styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt handicap-bevis, samt egen parkeringsplass i garasjen. Ledige handicap-plasser kan benyttes til besøksparkering av gjester med handicapbevis.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler.

§5 Fellesareal
Beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås, det oppfordres til å bruke gangveiene til dette.

Det skal ikke plasseres eiendeler på fellesareal uten styrets godkjenning.

§6 Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året ref. forskrift om hundehold (se kommunens hjemmesider for mer informasjon).

Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette trekker til seg mus og rotter.

§7 Utvendige tiltak

Alle inngrep på fasade krever styrets tillatelse. Søknad sendes inn til styret med detaljert beskrivelse av ønskede endringer, inkludert hensiktsmessige tegninger eller skisser.

Solskjerming
Etter anbefaling fra leverandører og landskapsarkitekt, skal det kun benyttes sort eller mørk grå duk til solskjerming. Dette samsvarer med fasadedetaljer som eksempelvis sort vinduskarm, samt at dette vil gi best solskjerming og varmedemping inne.

Montasje av utvendig, permanent solskjerming av typen «screens» eller «terrassemarkise» er ikke søknadspliktig til styret såfrem fargende nedenfor benyttes:

- Kassett: Mørk grå (RAL 7016 eller lignende)
- Duk på screens: Mørk gråd (fargekode 108108) eller sort (118118) eller lignende
- Duk på terrassemarkise: Slate eller mørk grå (338398) eller sort (118118) eller lignende

Fargekodene henviser til fargekoder hos Fasadeprodukter, Kjells markiser og Markisemannen. Ved kjøp fra andre leverandører må farge på duk være så lik som mulig.

Det er ikke tillatt å installere screens som dekker mer enn én vinduskarm.

Oppkobling av utvendig solavskjerming til det elektiske anlegget må gjøres slik at kabler, klemmer og lignende er minst mulig synlig.

BESKYTTET

Alle veggjennomføringer skal tilfredsstille byggtekniske krav til fukt og vindsperre.

Solfilm av typen «speil» er ikke tillatt av hensyn til naboer og for å hindre sjenerende lys til omgivelsene.

Hekk og annen vegetasjon
Vis hensyn til nærmeste naboer ved beplantning av vegetasjon. Vær oppmerksom på veksthøyde under valg av beplantning, slik at dette ikke skyggelegger naboens uteområde. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter, hvis ikke er det søknadspliktig til årsmøtet og kommunen. Hekk nær et krysningspunkt til gang- og sykkelvei skal ikke ha en høyde som overstiger 0,5 meter over gateplan, for å sikre fri sikt. Det skal også utføres beskjæring av vegetasjon i privat hage for å sikre at vegetasjonshøydene holdes nede. Hver beboer oppfordres til å snakke med nærmeste nabo før det beplantes vegetasjon som skiller eiendommene. Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Plantekasser som plasseres mot vei, naboer eller fellesareal skal males i farge Svart.

Planing av trær er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.

Utbygging
Utbygging av platting, gjerde, levegg, skillevegg, gelender, pergola og permanente plantekasser er ikke søknadspliktig til styret såfremt disse ikke også er søknadspliktige til kommunen. Ved utbygging skal det påses at denne ikke bryter med det helhetlige uttrykket på området. Utbygging som påvirker naboer skal avklares før utbygging finner sted.

Utebod er søknadspliktig til styret. Det anbefales å avklare med nærmeste nabo før søknad sendes til styret. Forøvrig vises det til plan- og bygnignsloven, samt grannegjerdelova.

Isolasjon av utebod som ikke gjøres forskriftsmessig kan gjøre store skader på panel og reisverk. Eventuelle skader som oppstår som følge av feil eller dårlig isolering av utebod, må utbedres og kostnadene fr utbedring tilfeller seksjonseier.

Annen utbygging
Videre oppfordres det til å involvere styret dersom beboer er usikker på utforming av utvendige tiltak.

Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven. Det gjøres også oppmerksom på at reguleringsplanen for Skogsåsen inneholder ytterligere begrensninger for hva som er lov å bygge på egen tilleggsdel.

§8 Postkasser
Postkassene skal ikke markeres på utsiden. Navneskilt skal klistres på innsiden av lokket. “Nei takk til reklame” kan klistres på toppen av lokket.

BESKYTTET

§9 Dugnad
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med oppfordring for den enkelte sameier til å delta.

§10 Brudd på husordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Brudd på vedtekter eller husordensregler forventes rettet opp av seksjonseier uten ugrunnet opphold, for egen regning.

BESKYTTET

Skogsåsen 5B

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km	
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	19 min 9.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Østli Linje 81, 81N, 84E, 580	4 min 0.3 km	
Myrvoll stasjon Linje L2	7 min 0.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 19.9 km	
Oslo Gardermoen	49 min	

BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km	
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	10 min 0.8 km	
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	4 min
Coop Extra Sofiemyr	23 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	5 min
Apotek 1 Myrvoll	5 min
Kolbotn Vinmonopol	11 min

SPORT

Østli skole	13 min
Konglestien ballplass	14 min
Feel24 Myrvoll	9 min
Puls Greverud	6 min

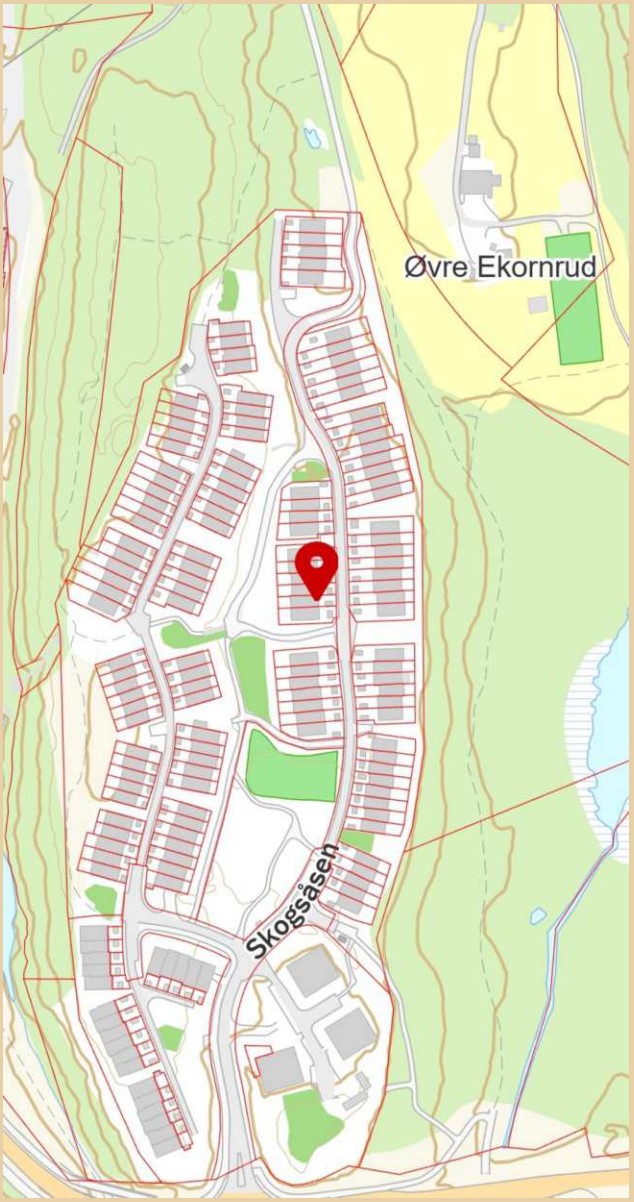
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-21/00752-3		Frøydis Boge Tvete	20.12.2023

Ferdigattest for rekkehusrekke E - Skogsåsen 5 a-f

Saksopplysninger

Byggested:	Skogsåsen 5 a-f – gnr. 241, bnr. 81
Tiltakshaver:	JM Norge AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen og Reine AS
Tillatelse til tiltak:	Oppføring av rekkehusrekke E med 6 enheter
Rammetillatelse gitt:	01.12.2018
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	16.02.2018
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	30.04.2018
Midlertidig brukstillatelse gitt:	02.12.2019

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av rekkehusrekke E med 6 boenheter. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 22.04.2021, komplett 17.10.2023.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.04.2021, komplett 17.10.2023. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Felt T er opparbeidet i henhold til rekkefølgekrav i § 12.3.

Trappa mellom Trelasttomta og Skogsåsen er etablert og uteområdet f_U01 er ferdig opparbeidet.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om ferdigattest. Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

	Tegningsnr.:	Mottatt:	Saksdok.:
Kart	L_17_0_LA108_Ra	22.11.2017	17/3052-4
Landskapsplan	L_17_0_LA113_Ra	22.11.2017	17/3052-4
Fasade sør og øst	A_45_E.1_S	22.11.2017	17/3052-4
Fasade nord og vest	A_45_E.2_S	22.11.2017	17/3052-4
Plan 1.etg.	A_20_E.1_S	22.11.2017	17/3052-4
Plan 2.etg.	A_20_E.2_S	22.11.2017	17/3052-4
Plan 3.etg	A_20_E.3_S	22.11.2017	17/3052-4
Snitt A og B	A_40_E.1_S	22.11.2017	17/3052-4

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 21/752-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 7, datert 22.04.2021, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
JM NORGE AS
FOLLO REN IKS

Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

ambita

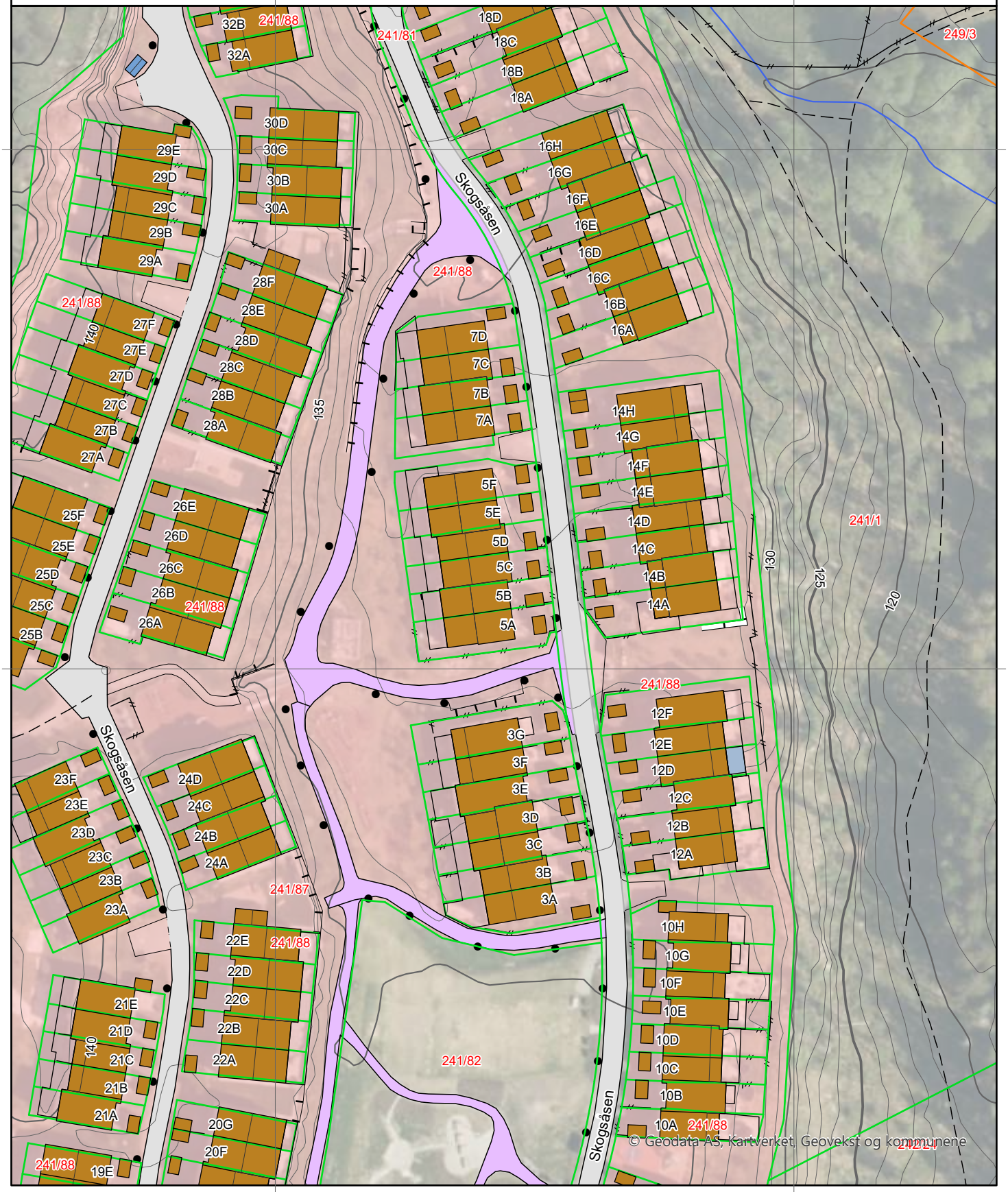
Kommune: 3207 Nordre Follo
Eiendom: 3207/241/88/0/28

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

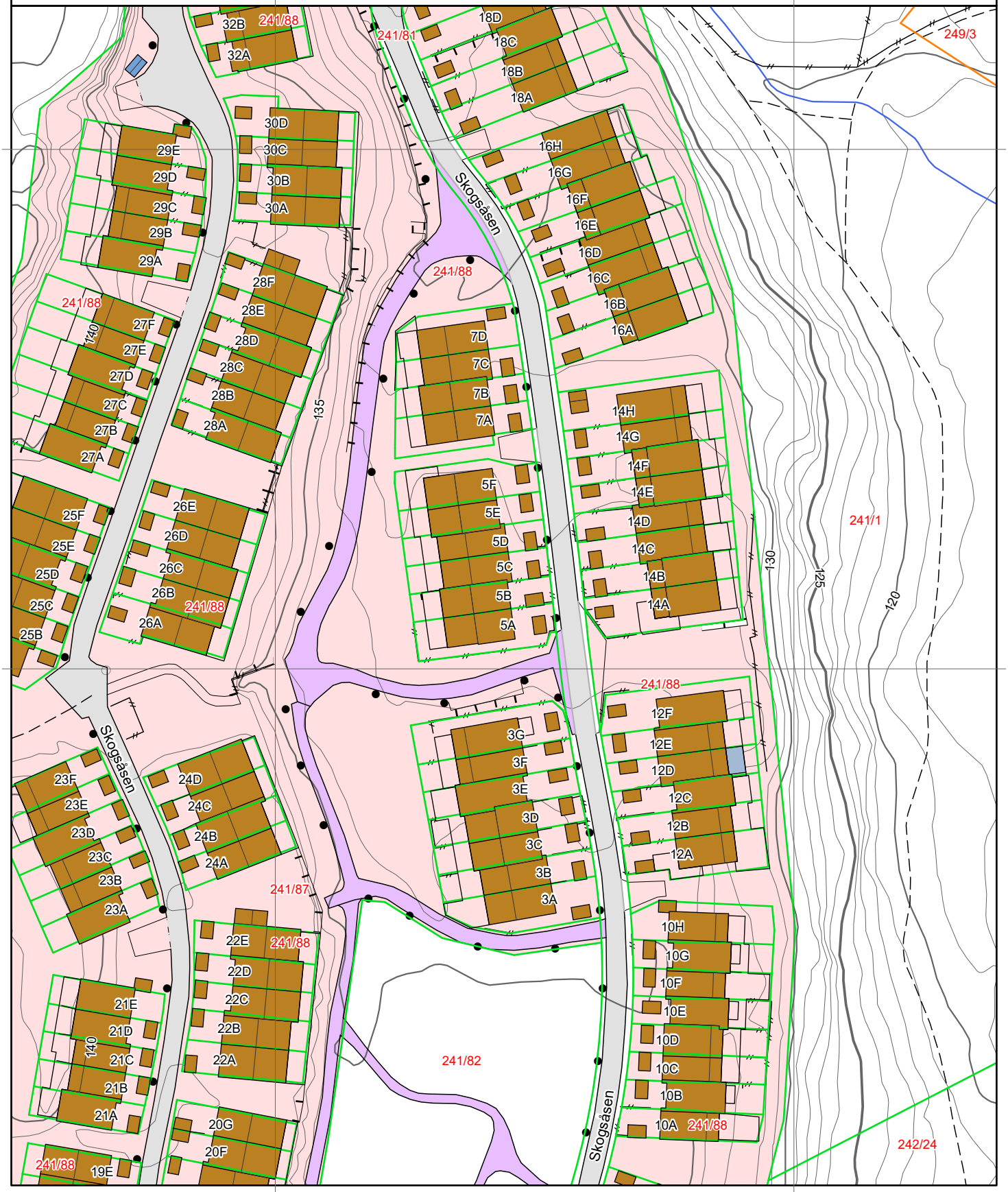
Kommune: 3207 Nordre Follo
Eiendom: 3207/241/88/0/28

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2025

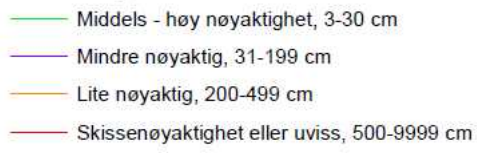


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

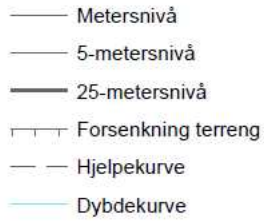


Eiendomsgrenser





Høydekurver

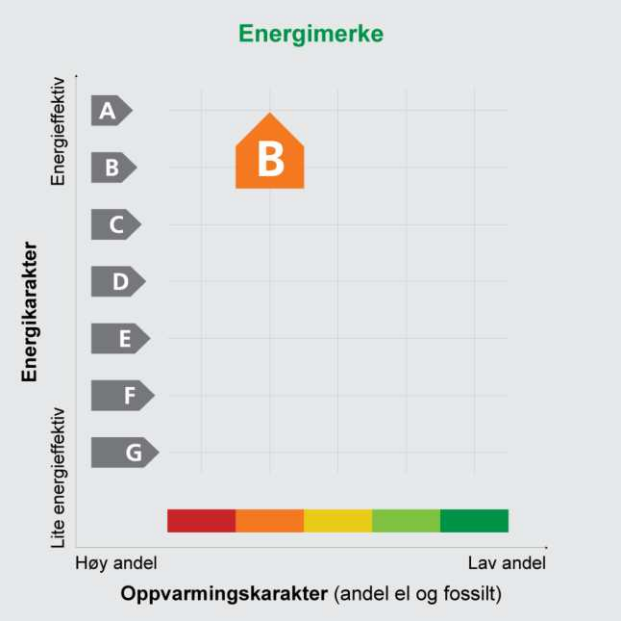






ENERGIATTEST

Adresse	Skogsåsen 5B
Postnr	1412
Sted	Sofiemyr
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	241
Bnr.	88
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1319732
Dato	04.10.2021



Innmeldt av	Joakim Hjelm

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogsåsen 5B
Postnr/Sted: 1412 Sofiemyr
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.10.2021 09:49:06
Energimerkenummer: A2021-1319732
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Joakim Hjelm

Gnr: 241
Bnr: 88
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogsåsen 5B, 1412 Sofiemyr
Gnr. 241, Bnr. 88, Snr. 28, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
38251054

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
