PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SVALEVEIEN 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

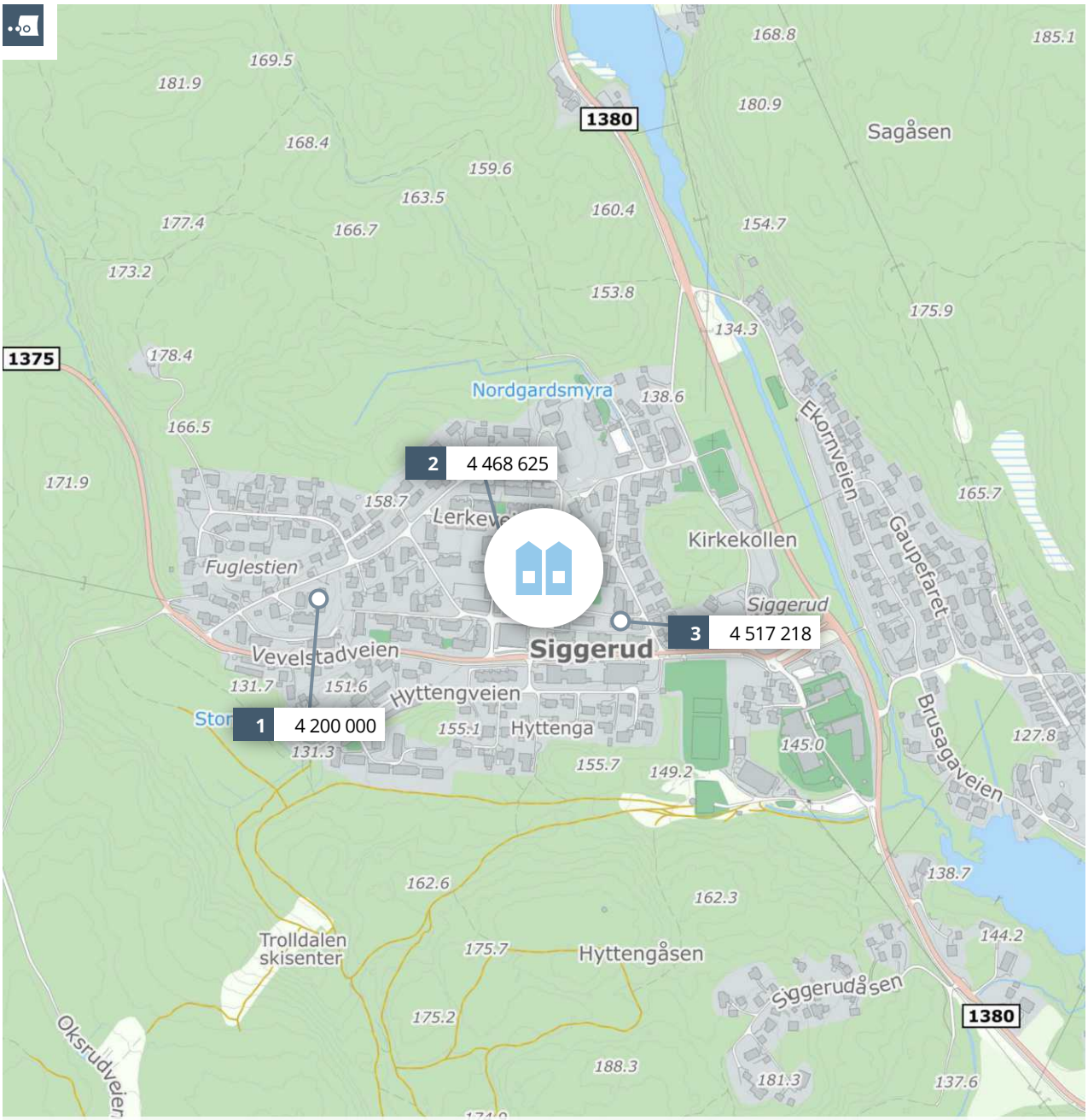
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SVALEVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svaleveien 1 B, 1404 SIGGERUD

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 104 BNR 294 FNR 0 SNR 94 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Siggerud nord

Verdivurdert til

4 190 000

116 964	4 306 964	37 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	5 m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Tomt					66,2 daa	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	2 684
Formue	4 196
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måltrostveien 26 C 107 m² 1969 207 m² 3 sov				24.09.2024	4 250 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**39 252**
2	Svaleveien 3 B 115 m² 1969 63,6 daa 3 sov				13.12.2024	4 590 000	**4 350 000**	118 625	4 468 625	**38 858**
3	Erleveien 2 C 115 m² 1970 63,6 daa 2 sov				13.06.2025	4 490 000	**4 400 000**	117 218	4 517 218	**39 280**

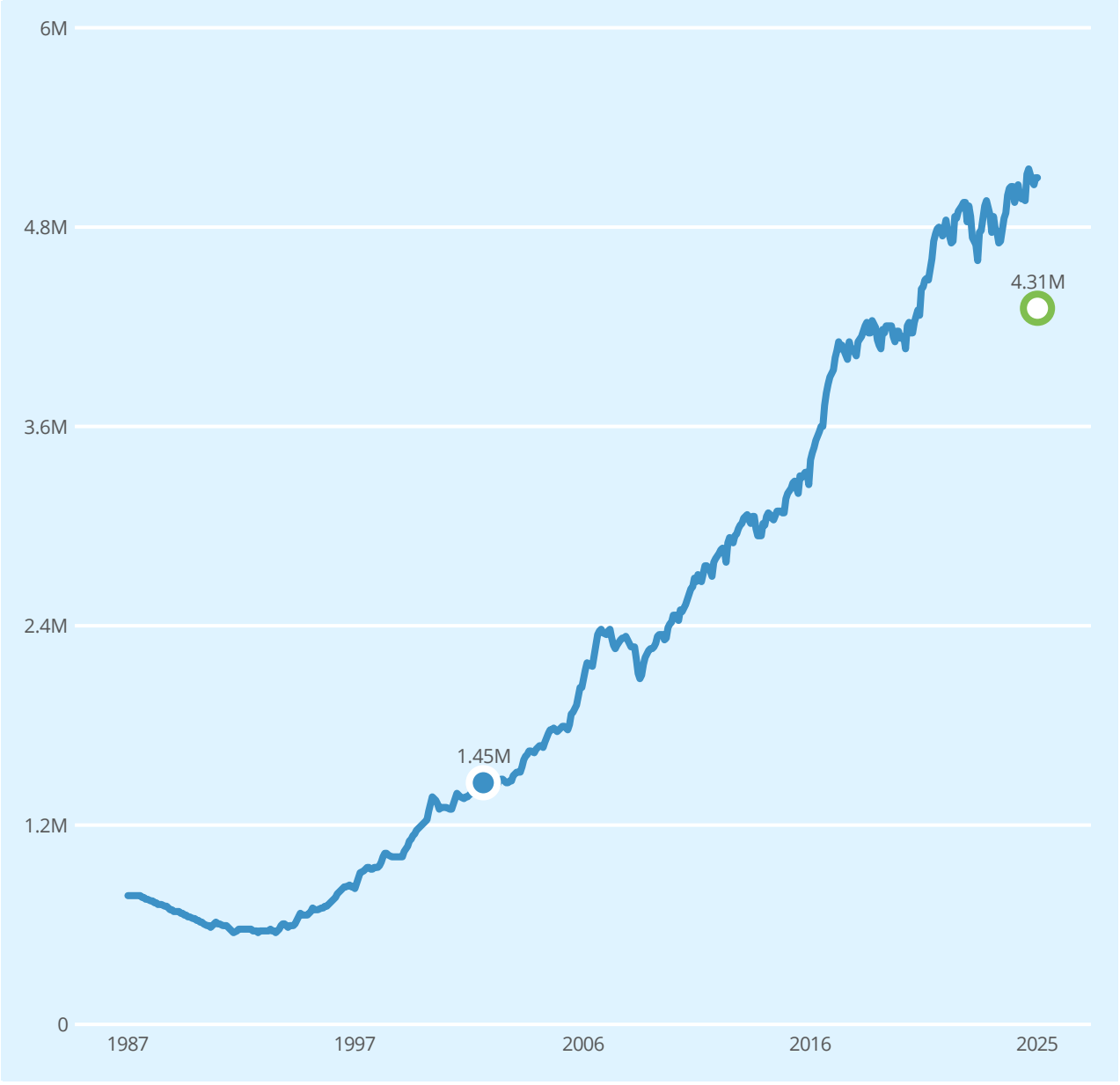
Pent hus med lite innsyn.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.05.2002	03.06.2002	07.10.2002	1 375 000	1 450 000	-	1 450 000	2
06.07.1988		06.07.1988	-	665 000	-	665 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld. lenge siden

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

Rekkehus til salgs i 1404 SIGGERUD nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1404 SIGGERUD siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

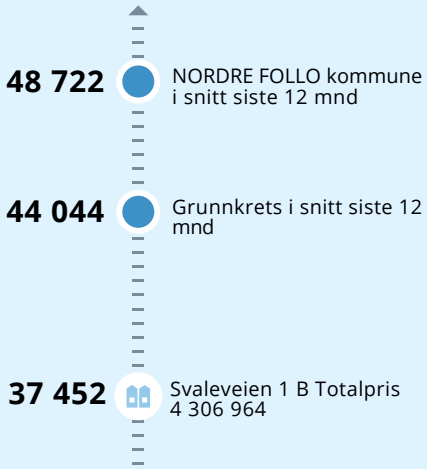


Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Svaleveien 1 B
1404 SIGGERUD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1970
BRA: 132 m^2
BRA-i: 115 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	17	1	2

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344
Svaleveien 1 B
1404 Siggerud

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32886

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 3
Våtrommet bærer tydelig preg av alder og slitasje, og det er registrert flere alvorlige avvik som samlet gir grunnlag for tilstandsgrad 3. Funksjon og tetthet anses ikke som tilfredsstillende.
Registrerte avvik:
- Fallforhold: Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannopphopning og reduserer funksjonaliteten til slukløsningen.
- Høydeforskjell: Det er manglende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, noe som svekker våtrommets evne til å holde vann innenfor rommet.
- Overflater: Det er registrert riss og sprekker i overflater. I tillegg er det stedvis bom i fliser, som indikerer manglende heft til underlaget og gir risiko for at fliser løsner.
- Rørgjennomføringer: Det er ikke synlige mansjetter eller annen dokumentert tetting ved rørgjennomføringer. Tettheten i disse punktene vurderes som usikker.
- Materialbruk i våtsone: Det er benyttet materialer i våtsonen som ikke er egnet for varig eksponering for fritt vann.
- Tettesjiktets alder: Tettesjiktet har nådd en alder hvor det ikke lenger kan forventes å fungere som en pålitelig fuktsperre.
- Sanitærutstyr: Utstyr fremstår som gammelt og preget av vesentlig slitasje.
Hulltaking og fuktmåling:
- Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (toalett) bak dusjsonen. Det ble ikke avdekket tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier i konstruksjonen på undersøkelsestidspunktet.
Konklusjon:
- Tilstandsgrad 3 (TG3) gis grunnet alvorlige avvik i konstruksjonens funksjon, svekket tetthet og høy alder. Våtrommet vurderes å være i en slik tilstand at full rehabilitering anbefales, selv om det ikke ble påvist fuktskader i konstruksjonen ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

På bakgrunn av de registrerte avvikene anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger. Dette vil kunne redusere risikoen for fuktskader. Med bakgrunn i usikker restlevetid, manglende dokumentasjon og påviste mangler i fuktsikring, bør full renovering av våtrommet vurderes på sikt for å oppnå tilfredsstillende funksjon og sikkerhet i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Dreneringssystemet vurderes til TG2 (tilstandsgrad 2) hovedsakelig basert på bygningens alder og normal levetid for slike installasjoner (anslått 30–60 år). Det har ikke vært mulig å inspisere dreneringen direkte, da den er skjult. Det er derfor ikke kjent hvilken tilstand den faktisk er i. Terrenget rundt bygningen er relativ flatt, noe som medfører økt risiko for at overflatevann kan samle seg og renne inn mot bygningskroppen. Dette kan belaste dreneringen mer enn ønskelig. Veggene i underetasjen er kledd inn med bindingsverk og panel, og det er derfor ikke mulig å gjøre visuell vurdering av betongkonstruksjonen bak. Det er ikke hensiktsmessig å bruke fuktindikator på overflater med kledning. Det er imidlertid foretatt hulltaking under punktet "rom under terreng", og der ble det registrert fuktutslag ved måling.

Anbefalte tiltak

Utsatte bygningsdeler bør holdes under oppsyn med bakgrunn i dreneringens antatte alder og ukjent tilstand. Det anbefales jevnlig kontroll og visuell inspeksjon av yttervegger på innsiden, spesielt i rom under terreng, som en del av boligens vedlikeholdsrutiner. Formålet er å oppdage eventuelle tegn på fuktutvikling på et tidlig tidspunkt.

Rom under terreng

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av veggen i boligens bod (trimrom). Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking ble det målt et fuktinnhold på 18,6 % (vektprosent), noe som overstiger faregrensen for utvikling av fuktrelaterte skader. Dette indikerer økt risiko for skader som sopp- og råteutvikling dersom fuktforholdene opprettholdes over tid.Rommet er ventilert med lufteluke på yttervegg, men dette vurderes som begrenset og trolig ikke tilstrekkelig for å opprettholde god luftutskifting og fukttransport. Det gjøres oppmerksom på at innvendig påforing og isolering mot grunnmur under bakkenivå er en risikokonstruksjon. Dette gir små toleranser for feil utførelse og reduserte marginer før fuktskader kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å identifisere årsaken til forhøyet fuktinnhold, herunder kontroll av drenering, tettesjikt og eventuelle lekkasjepunkter.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Balkongens rekkverk er målt til 90 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 100 cm. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, samt symptomer på slitasje og skader som tilsier behov for vedlikehold og utbedringstiltak.
Platting ved inngangspartiet viser tegn på skjevheter og slitasje. Konstruksjonen har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak og vedlikehold. I tillegg mangler trappen ved inngangspartiet rekkverk på én side, noe som er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Anbefalte tiltak

Generelt vedlikehold: Rengjøring og overflatebehandling av trematerialer eller andre komponenter for å forhindre videre forringelse. Det bør etableres rekkverk på trappen ved inngangspartiet for å ivareta forskriftsmessig sikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med isolerglass, enkelte merket med årstall 1998, og noen med koblet glass som antas å være fra byggeår. Karmer er værslitte, og det er registrert uttørkede og stedvis løse kittfalser, noe som kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Tettelister er harde og tetter dårlig. Ett vinduer i underetasje mangler korrekt tetting utvendig. Entrédør av tre. Overflatene viser tegn til slitasje i tråd med alder. Glatte tredører innvendig med bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring og overflatebehandling inntil en eventuell større oppgradering.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert sprekker og malingsavskalling på fasadene. Kledningen er stedvis værslitt og viser klare tegn på elde og påvirkning fra værforhold. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen. Dette har ført til redusert lufting enkelte steder, noe som kan gi økt risiko for fuktproblematikk. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, noe som kan gjøre bygningen mer utsatt for angrep av mus og andre skadedyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre grundig overflatebehandling, inkludert rensing, reparasjon av sprekker og påføring av ny maling for å beskytte kledningen mot ytterligere nedbrytning og fuktinntrenging. Vurder utskifting eller reparasjon av værslitte kledningsbord for å sikre bygningens tetthet og holdbarhet.Installering av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon anbefales for å hindre skadedyr i å komme inn og forårsake skader.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Taktekkingen består av metallplater med underlagspapp og lekter. Det er registrert stedvis mosevekst på takflaten, noe som bør fjernes som et vedlikeholdstiltak for å unngå fuktansamling og forlenget nedbrytning av materialene. Inspeksjonen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke gjennomført kontroll av beslag, gjennomføringer eller detaljerte overganger. Alder på taktekkingen er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstand basert på levetid og forventet restlevetid. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset inspeksjon, synlige tegn på vedlikeholdsbehov og manglende dokumentasjon om tekkingens alder.

Anbefalte tiltak

Mosevekst på taket bør fjernes snarlig som en del av normalt vedlikehold. Langvarig mosegroing kan holde på fukt og fremskynde nedbrytning av tekking og undertak. Det anbefales å utføre en taksjekk fra taknivå av fagperson for å kontrollere beslag, gjennomføringer og overganger som ikke var tilgjengelige ved befaring fra bakkenivå.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er ikke etablert takstige på denne delen av taket. I henhold til gjeldende krav skal tak med helling, uavhengig av hellingsgrad, ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være forsvarlig festet i bærende konstruksjon (f.eks. takstoler) for å sikre trygg adkomst ved feiing og tilsyn.
Mangel på takstige vurderes erfaringsmessig ofte til TG3, da det innebærer manglende sikkerhetsutstyr med krav fra brann- og feiervesenet. I dette tilfellet er det imidlertid registrert takstige på tilstøtende enhet (naborekkehus), og det er mulig denne er felles og tilfredsstiller kravene. På bakgrunn av dette settes TG2, men det anbefales avklaring med brann- og feiervesenet for å sikre at forskriftskrav er oppfylt.

Anbefalte tiltak

Undersøk med lokalt brann- og feiervesen om eksisterende løsning med felles takstige er godkjent for denne boenheten.. Dersom felles løsning ikke tilfredsstiller krav, må det etableres egen fastmontert takstige iht. gjeldende forskrifter.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Gulvene i underetasjen er støpt, mens øvrige etasjeskillere består av trebjelkelag. Det er foretatt måling av planavvik og skjevheter med laser i stue, entré og gang i underetasjen. Målingene viste lokale avvik på 10–20 mm og totale avvik på 15–30 mm. Dette ligger innenfor det som defineres som akseptabelt nivå for tilstandsgrad 2 iht. NS 3600.
Boligen var ved befaring fullt møblert, til dels overmøblert, noe som medførte begrenset tilgjengelighet for målinger i flere rom. Det tas derfor forbehold om at avvik kan forekomme i ikke-kontrollerte områder. Det er også registrert stedvis knirk i gulvene i 1. etasje, som er typisk for trebjelkelag over tid. Ingen bygningsmessige avvik utover normal toleranse er registrert. Måleresultatene indikerer lokale svanker og ujevnheter, spesielt i stue og entré.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp eventuelle endringer i gulvplanhet over tid, spesielt dersom symptomer som økt knirk eller bevegelse i gulv skulle tilta. Det er ikke behov for utbedringer per nå, men lokale ujevnheter og knirk kan eventuelt utbedres som komforttiltak dersom det er ønskelig. Ved fremtidig renovering eller utskifting av gulvbelegg bør det vurderes å rette av ujevnheter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Tilstandsgrad (TG): 2
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med ukjent produksjonsår. Det kan tyde på at overflater er overflatebehandlet eller oppgradert gjennom tidene, men dette er ikke dokumentert. Det er registrert noe malingsavskalling, særlig rundt håndtak og andre gripeflater. Utover dette fremstår innredningen som i alminnelig god stand, uten alvorlige skader eller tekniske avvik.
Alder og bruksslitasje er hovedårsak til vurdering av tilstandsgrad 2, i samsvar med NS 3600.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å følge med på utvikling av slitasje og vurdere oppgradering eller utskifting ved behov. Ved eventuelle vedlikeholdstiltak kan overflatebehandling (maling/lakk) vurderes for å forlenge levetiden og forbedre inntrykket. Ingen akutte tiltak er nødvendige per nå, men det må påregnes nedsatt levetid sammenlignet med moderne kjøkkenløsninger.

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det er kun etablert naturlig avtrekk, uten mekanisk ventilasjon eller tilluft. Naturlig ventilasjon er i begrenset grad effektiv under visse forhold – særlig når det er liten temperaturforskjell mellom inne- og uteluft eller når det er vindstille. Dette kan føre til redusert luftutskifting og dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk og tilluft for å sikre mer stabil og effektiv ventilasjon.

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Trappen mangler håndløper på en side. Manglende håndløper utgjør en klar sikkerhetsrisiko, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det registreres tilfeldig stedvis knirk i trappen.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres håndløper i trappen for å ivareta personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Avløpsanlegget er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det er økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer. Det er ikke registrert konkrete skader ved visuell inspeksjon, men teknisk levetid tilsier at svikt kan oppstå, særlig i skjøter og overganger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på tegn til lekkasjer, fukt eller lukt, spesielt i utsatte områder som kjøkken, bad og kjeller. Ved rehabilitering eller modernisering av våtrom bør utskifting eller fornying av avløpsanlegget vurderes.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Vannrørene er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det er økt risiko for lekkasjer og materialslitasje. Rørene er skjult i konstruksjonen, og det har ikke vært mulig å kontrollere isolasjon mot frost og kondens. Den eldre stoppekranen ble testet og fungerte som tiltenkt ved befaring.

Anbefalte tiltak

Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering bør vannrørene vurderes utskiftet eller modernisert.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget og mangler samsvarserklæring. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å kartlegge anleggets tilstand og oppdatere kursfortegnelsen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har dermed usikker restlevetid. Med økende alder øker risikoen for svikt og lekkasje. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men alder tilsier behov for vurdering av utskiftning på sikt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på tegn til lekkasje, redusert funksjon eller andre feil. Vurder utskiftning av bereder ved neste behov eller i forbindelse med rehabilitering av våtrom. Regelmessig vedlikehold og kontroll anbefales for å forlenge levetiden.

Øvrig: Overflater gulv

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Laminatgulv fremstår i generelt god stand, men det er registrert tegn til normal elde og slitasje. På soverom i 1. etasje er det skader i gulvet. Gulvbelegg i enkelte rom er av eldre dato og viser tydelige tegn til aldring og slitasje. Det registreres også stedvis knirk i gulvene, noe som kan indikere bevegelser eller løs forbindelse mellom gulvelementene.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige. Ved eventuell utskiftning av gulv anbefales det imidlertid å kontrollere for eventuelle skjevheter og planavvik i underlaget. Se også punkt Etasjeskille for nærmere vurdering.

Øvrig: Overflater vegg og himling

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det registreres generell elde og slitasje på overflater på vegger og himling. Overflatene fremstår som funksjonelle, men har merker etter bruk og aldersrelatert slitasje.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det anbefales overflatebehandling på sikt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og teknisk nivå.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utforet og kledd med overflater, noe som medfører at det ikke er mulig å inspisere den innvendige delen av grunnmuren. Eventuelle riss eller sprekker vil derfor ikke kunne påvises fra innsiden. Utvendig er grunnmuren delvis tildekket av konstruksjoner og er kun synlig mot boligens underetasje i hagen. Dette begrenser muligheten for full visuell kontroll. På den synlige delen av grunnmuren mot hage registreres malingsavskalling samt tegn til rustspreng, noe som kan indikere fuktinntrenging eller armeringskorrosjon. Grunnmuren er antatt utført i betong.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av den synlige delen av grunnmuren, særlig mot hagen, for å følge med på utvikling av malingsavskalling og rustspreng. Det anbefales å holde vegetasjon og konstruksjoner vekk fra grunnmurens overflate for å sikre bedre lufting og tilgjengelighet for inspeksjon. Vurdering av overflatebehandling og eventuell utbedring av skadet puss og maling bør inngå i langsiktig vedlikeholdsplan.

Krypkjeller

Oppsummering

Eier opplyser at det finnes en krypkjeller med adkomst via naboeiendommen. Inngangen til krypkjelleren var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere forholdene i denne delen av konstruksjonen. Tilstand og eventuelle avvik i krypkjelleren er dermed ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få avklart tilgang til krypkjelleren og gjennomføre en inspeksjon for å vurdere eventuelle fuktforhold, ventilasjon og konstruksjonens generelle tilstand.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endringer fra opprinnelig planløsning:
Det er foretatt enkelte endringer fra den opprinnelige planløsningen:

- I underetasjen er flere små boder slått sammen til én større bod.
- Veggene mellom kjøkken og stue er endret for å både åpne opp romløsningen og samtidig skape en tydeligere avgrensning mellom kjøkken og stue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.6.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kirsti Pavels Grini**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti**
Firma: **BYMICO AS**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

Telefon: **93025344**
Epost: **post@bymico.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Boligen holder i all hovedsak en normal standard. Dog må det påregnes diverse oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Svaleveien 1 B, 1404 Siggerud**

Kommunenr:	3207	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	294	Festenr:	
Seksjonsnr:	94	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1970**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

REKKEHUS FRA 1970

GENERELT
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og komprimerte masser. Grunnmur/såle i støpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger og skillevegger av bindingsverk. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater.

UTEOMRÅDER
Asfaltert adkomstvei/gangvei.Hage og grøntarealer

UTVENDIG
Bygningen har fasader med stående trekledning. Vinduer og balkongdør i tre med dels isolerglass dels koblet glass. Ytterdør av tre.

INNVENDIG
Overflate gulv består av laminatgulv og gulvbelegg. Vegger består av sparklede og malte plater og trepanel. Himling består av dels takess og dels trepanel.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med sorte slette fronter og håndtak. Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og ventilator. Frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske installasjoner er stort sett fra byggeår og noe små oppgraderinger etter byggeår. Vannledninger av kobberledninger. Avløpsrør av plast, synlig i kjøkkenskap og servanter. Skrusikringer i sikringsskap, to nyere sikringer antatt utført i forbindelse med modernisering utført etter byggeår. Varmtvannsbereder på baderom. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilert.

OPPVARMING
Oppvarming fra varmekabel på bad, elektriske panelovner, vedovn og varmepumpe.

PARKERING
Ekstern garasje i felles frittstående garasjeanlegg. Det er installert elektrisk leddport og innlagt strøm.
Garasjen måles til ca 17m2

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Svaleveien 1B

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	62	0	0	34
U. etasje	53	53	0	0	0
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**132**	**115**	**17**	**0**	**34**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	62	62	0	Entre, gang, kjøkken, stue 1 soverom	
U. etasje	53	43	10	Gang, 2 soverom, toalett og bad	Bod
Garasje	17	0	17		Ekstern garasje i felles garasjeanlegg
Totalt m²	**132**	**105**	**27**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bygning/rom/areal 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 bygning/rom/areal er lovlig bygd.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Dreneringssystemet vurderes til TG2 (tilstandsgrad 2) hovedsakelig basert på bygningens alder og normal levetid for slike installasjoner (anslått 30–60 år). Det har ikke vært mulig å inspisere dreneringen direkte, da den er skjult. Det er derfor ikke kjent hvilken tilstand den faktisk er i. Terrenget rundt bygningen er relativ flatt, noe som medfører økt risiko for at overflatevann kan samle seg og renne inn mot bygningskroppen. Dette kan belaste dreneringen mer enn ønskelig. Veggene i underetasjen er kledd inn med bindingsverk og panel, og det er derfor ikke mulig å gjøre visuell vurdering av betongkonstruksjonen bak. Det er ikke hensiktsmessig å bruke fuktindikator på overflater med kledning. Det er imidlertid foretatt hulltaking under punktet "rom under terreng", og der ble det registrert fuktutslag ved måling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utsatte bygningsdeler bør holdes under oppsyn med bakgrunn i dreneringens antatte alder og ukjent tilstand. Det anbefales jevnlig kontroll og visuell inspeksjon av yttervegger på innsiden, spesielt i rom under terreng, som en del av boligens vedlikeholdsrutiner. Formålet er å oppdage eventuelle tegn på fuktutvikling på et tidlig tidspunkt.

6.2 Grunnmur og fundament



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Grunnmuren er innvendig utforet og kledd med overflater, noe som medfører at det ikke er mulig å inspisere den innvendige delen av grunnmuren. Eventuelle riss eller sprekker vil derfor ikke kunne påvises fra innsiden. Utvendig er grunnmuren delvis tildekket av konstruksjoner og er kun synlig mot boligens underetasje i hagen. Dette begrenser muligheten for full visuell kontroll. På den synlige delen av grunnmuren mot hage registreres malingsavskalling samt tegn til rustspreng, noe som kan indikere fuktinntrenging eller armeringskorrosjon. Grunnmuren er antatt utført i betong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av den synlige delen av grunnmuren, særlig mot hagen, for å følge med på utvikling av malingsavskalling og rustspreng. Det anbefales å holde vegetasjon og konstruksjoner vekk fra grunnmurens overflate for å sikre bedre lufting og tilgjengelighet for inspeksjon. Vurdering av overflatebehandling og eventuell utbedring av skadet puss og maling bør inngå i langsiktig vedlikeholdsplan.



6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-IU**

Eier opplyser at det finnes en krypkjeller med adkomst via naboeiendommen. Inngangen til krypkjelleren var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere forholdene i denne delen av konstruksjonen. Tilstand og eventuelle avvik i krypkjelleren er dermed ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få avklart tilgang til krypkjelleren og gjennomføre en inspeksjon for å vurdere eventuelle fuktforhold, ventilasjon og konstruksjonens generelle tilstand.

6.4 Støttemur



Beskrivelse

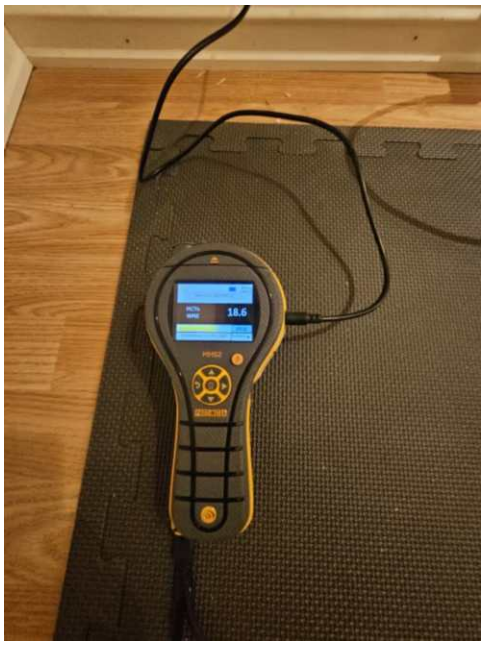
Støttemur oppført i granitt/betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Eier opplyser at støttemuren rundt hagen er av nyere dato. Ved befaring fremstår muren som å være i god stand, uten synlige tegn til skader, setninger eller forskyvninger. Det er ikke registrert avvik som indikerer behov for utbedringer på nåværende tidspunkt.

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser at det er lagt nytt panel på innvendige vegger, utført i egen regi. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon eller informasjon om øvrige utbedringer eller oppgraderinger som kan ha blitt gjennomført etter boligens byggeår. Omfang og kvalitet på eventuelle tiltak er derfor ukjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av veggen i boligens bod (trimrom). Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking ble det målt et fuktinnhold på 18,6 % (vektprosent), noe som overstiger faregrensen for utvikling av fuktrelaterte skader. Dette indikerer økt risiko for skader som sopp- og råteutvikling dersom fuktforholdene opprettholdes over tid.Rommet er ventilert med lufteluke på yttervegg, men dette vurderes som begrenset og trolig ikke tilstrekkelig for å opprettholde god luftutskifting og fukttransport. Det gjøres oppmerksom på at innvendig påforing og isolering mot grunnmur under bakkenivå er en risikokonstruksjon. Dette gir små toleranser for feil utførelse og reduserte marginer før fuktskader kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å identifisere årsaken til forhøyet fuktinnhold, herunder kontroll av drenering, tettesjikt og eventuelle lekkasjepunkter.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Platting

Balkong med adkomst fra stue. Platting ved inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier opplyser at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i egen regi. Det er heller ikke kjent om det er utført arbeider eller oppgraderinger etter byggets opprinnelige oppføringsår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja



Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Balkongens rekkverk er målt til 90 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 100 cm. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, samt symptomer på slitasje og skader som tilsier behov for vedlikehold og utbedringstiltak.
Platting ved inngangspartiet viser tegn på skjevheter og slitasje. Konstruksjonen har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak og vedlikehold. I tillegg mangler trappen ved inngangspartiet rekkverk på én side, noe som er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt vedlikehold: Rengjøring og overflatebehandling av trematerialer eller andre komponenter for å forhindre videre forringelse. Det bør etableres rekkverk på trappen ved inngangspartiet for å ivareta forskriftsmessig sikkerhet.

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Boligen har trevinduer med isolerglass. Noen av vinduene er merket med årstall 1998, mens øvrige har koblet glass som antas å være fra byggeåret. Entredør av tre. Innvendige dører er glatte tredører med enkel utførelse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier opplyser at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i egen regi. Det er heller ikke kjent om det er utført arbeider eller oppgraderinger etter byggets opprinnelige oppføringsår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med isolerglass, enkelte merket med årstall 1998, og noen med koblet glass som antas å være fra byggeår. Karmer er værslitte, og det er registrert uttørkede og stedvis løse kittfalser, noe som kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Tettelister er harde og tetter dårlig. Ett vinduer i underetasje mangler korrekt tetting utvendig. Entrédør av tre. Overflatene viser tegn til slitasje i tråd med alder. Glatte tredører innvendig med bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring og overflatebehandling inntil en eventuell større oppgradering.





6.8 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Det er noe liggende kledning, men for det meste benyttes stående kledning på bygningen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

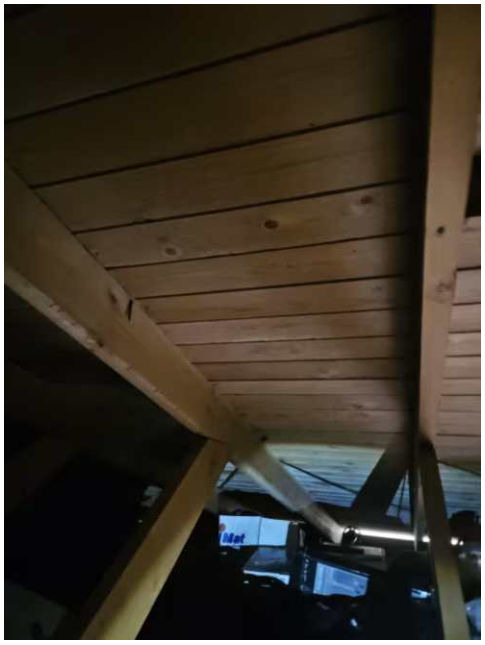
Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert sprekker og malingsavskalling på fasadene. Kledningen er stedvis værslitt og viser klare tegn på elde og påvirkning fra værforhold. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen. Dette har ført til redusert lufting enkelte steder, noe som kan gi økt risiko for fuktproblematikk. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, noe som kan gjøre bygningen mer utsatt for angrep av mus og andre skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre grundig overflatebehandling, inkludert rensing, reparasjon av sprekker og påføring av ny maling for å beskytte kledningen mot ytterligere nedbrytning og fuktinntrenging. Vurder utskifting eller reparasjon av værslitte kledningsbord for å sikre bygningens tetthet og holdbarhet.Installering av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon anbefales for å hindre skadedyr i å komme inn og forårsake skader.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er kun utført visuell befaring rundt adkomst da loftet var fullt av lagret løsøre, noe som begrenset muligheten for full inspeksjon. Innenfor det inspiserte området ble det ikke registrert avvik utover generell slitasje og elde, som anses som normal for alderen. Det anbefales en mer grundig inspeksjon ved en senere anledning når loftet er ryddet. Følg med på eventuelle tegn til fukt, råte eller skadedyr når loftet gjøres tilgjengelig.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall

Takrenner av tre med nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Inspeksjonen er begrenset på grunn av at renner og nedløp deles med nabo, samt at taket er sammenkoblet med naborekkehus. Innenfor de tilgjengelige områdene ble det ikke registrert tegn til svekkelser eller skader utover generell elde og normal slitasje.

6.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak

Saltakkonstruksjon

Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Ved visuell inspeksjon av takkonstruksjonen registreres det ingen avvik. For nærmere omtale, se avsnittet «Loft» (konstruksjonsoppbygging).

6.12 Taktekking



Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Taktekkingen består av metallplater med underlagspapp og lekter. Det er registrert stedvis mosevekst på takflaten, noe som bør fjernes som et vedlikeholdstiltak for å unngå fuktansamling og forlenget nedbrytning av materialene. Inspeksjonen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke gjennomført kontroll av beslag, gjennomføringer eller detaljerte overganger. Alder på taktekkingen er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstand basert på levetid og forventet restlevetid. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset inspeksjon, synlige tegn på vedlikeholdsbehov og manglende dokumentasjon om tekkingens alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mosevekst på taket bør fjernes snarlig som en del av normalt vedlikehold. Langvarig mosegroing kan holde på fukt og fremskynde nedbrytning av tekking og undertak. Det anbefales å utføre en taksjekk fra taknivå av fagperson for å kontrollere beslag, gjennomføringer og overganger som ikke var tilgjengelige ved befaring fra bakkenivå.

6.13 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er ikke etablert takstige på denne delen av taket. I henhold til gjeldende krav skal tak med helling, uavhengig av hellingsgrad, ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være forsvarlig festet i bærende konstruksjon (f.eks. takstoler) for å sikre trygg adkomst ved feiing og tilsyn. Mangel på takstige vurderes erfaringsmessig ofte til TG3, da det innebærer manglende sikkerhetsutstyr med krav fra brann- og feiervesenet. I dette tilfellet er det imidlertid registrert takstige på tilstøtende enhet (naborekkehus), og det er mulig denne er felles og tilfredsstiller kravene. På bakgrunn av dette settes TG2, men det anbefales avklaring med brann- og feiervesenet for å sikre at forskriftskrav er oppfylt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undersøk med lokalt brann- og feiervesen om eksisterende løsning med felles takstige er godkjent for denne boenheten.. Dersom felles løsning ikke tilfredsstiller krav, må det etableres egen fastmontert takstige iht. gjeldende forskrifter.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag

Gulv i underetasjen består av støpt og etasjeskiller er oppført med trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

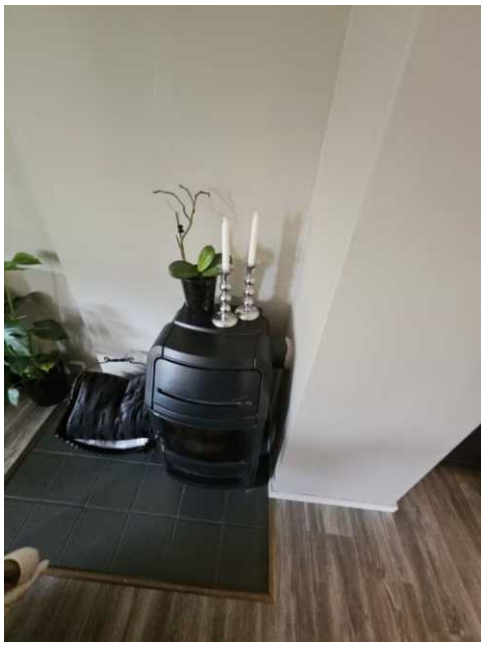
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Gulvene i underetasjen er støpt, mens øvrige etasjeskillere består av trebjelkelag. Det er foretatt måling av planavvik og skjevheter med laser i stue, entré og gang i underetasjen. Målingene viste lokale avvik på 10–20 mm og totale avvik på 15–30 mm. Dette ligger innenfor det som defineres som akseptabelt nivå for tilstandsgrad 2 iht. NS 3600.
Boligen var ved befaring fullt møblert, til dels overmøblert, noe som medførte begrenset tilgjengelighet for målinger i flere rom. Det tas derfor forbehold om at avvik kan forekomme i ikke-kontrollerte områder. Det er også registrert stedvis knirk i gulvene i 1. etasje, som er typisk for trebjelkelag over tid. Ingen bygningsmessige avvik utover normal toleranse er registrert. Måleresultatene indikerer lokale svanker og ujevnheter, spesielt i stue og entré.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp eventuelle endringer i gulvplanhet over tid, spesielt dersom symptomer som økt knirk eller bevegelse i gulv skulle tilta. Det er ikke behov for utbedringer per nå, men lokale ujevnheter og knirk kan eventuelt utbedres som komforttiltak dersom det er ønskelig. Ved fremtidig renovering eller utskifting av gulvbelegg bør det vurderes å rette av ujevnheter.

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.16 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Tilstandsgrad (TG): 2
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med ukjent produksjonsår. Det kan tyde på at overflater er overflatebehandlet eller oppgradert gjennom tidene, men dette er ikke dokumentert. Det er registrert noe malingsavskalling, særlig rundt håndtak og andre gripeflater. Utover dette fremstår innredningen som i alminnelig god stand, uten alvorlige skader eller tekniske avvik.
Alder og bruksslitasje er hovedårsak til vurdering av tilstandsgrad 2, i samsvar med NS 3600.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å følge med på utvikling av slitasje og vurdere oppgradering eller utskifting ved behov. Ved eventuelle vedlikeholdstiltak kan overflatebehandling (maling/lakk) vurderes for å forlenge levetiden og forbedre inntrykket. Ingen akutte tiltak er nødvendige per nå, men det må påregnes nedsatt levetid sammenlignet med moderne kjøkkenløsninger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk ventilasjon tilkoblet ut i det fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Funksjonstest viser tilfredsstillende avtrekk med godt sug i ventilatoren. Ingen avvik registrert.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Endringer fra opprinnelig planløsning:
Det er foretatt enkelte endringer fra den opprinnelige planløsningen:

- I underetasjen er flere små boder slått sammen til én større bod.
- Veggene mellom kjøkken og stue er endret for å både åpne opp romløsningen og samtidig skape en tydeligere avgrensning mellom kjøkken og stue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Det er framlagt ferdigattest datert, 23.04.1975.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det er kun etablert naturlig avtrekk, uten mekanisk ventilasjon eller tilluft. Naturlig ventilasjon er i begrenset grad effektiv under visse forhold – særlig når det er liten temperaturforskjell mellom inne- og uteluft eller når det er vindstille. Dette kan føre til redusert luftutskifting og dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk og tilluft for å sikre mer stabil og effektiv ventilasjon.

6.19 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

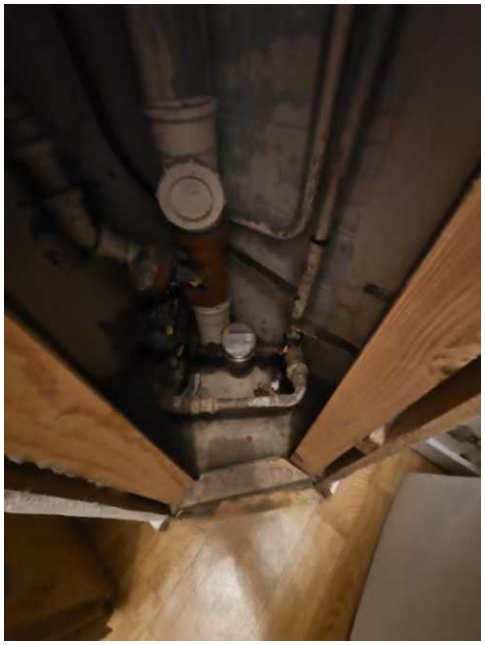
Oppsummering av trapp **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Trappen mangler håndløper på en side. Manglende håndløper utgjør en klar sikkerhetsrisiko, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det registreres tilfeldig stedvis knirk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres håndløper i trappen for å ivareta personsikkerhet.

6.20 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast

Det registreres avløpsrør av plast synlig under benkeskap, servant våtrom og inspeksjonskasse.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

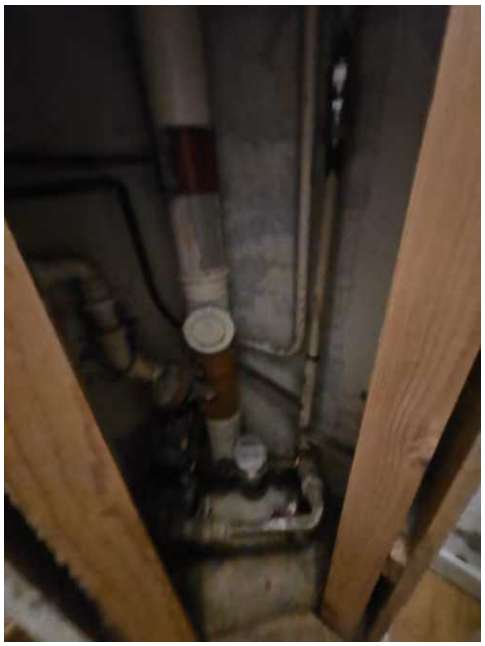
Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Avløpsanlegget er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det er økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer. Det er ikke registrert konkrete skader ved visuell inspeksjon, men teknisk levetid tilsier at svikt kan oppstå, særlig i skjøter og overganger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tegn til lekkasjer, fukt eller lukt, spesielt i utsatte områder som kjøkken, bad og kjeller. Ved rehabilitering eller modernisering av våtrom bør utskifting eller fornying av avløpsanlegget vurderes.

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Kobber

Det registreres hovedsaklig vannledninger i kobberrør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Vannrørene er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det er økt risiko for lekkasjer og materialslitasje. Rørene er skjult i konstruksjonen, og det har ikke vært mulig å kontrollere isolasjon mot frost og kondens. Den eldre stoppekranen ble testet og fungerte som tiltenkt ved befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering bør vannrørene vurderes utskiftet eller modernisert.

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer

Det elektriske anlegget har for det meste skrusikringer fra byggeåret, supplert med enkelte automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det er gjennomført oppgradering av to automatsikringer i egen regi Det er ukjent om andre eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget og mangler samsvarserklæring. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å kartlegge anleggets tilstand og oppdatere kursfortegnelsen.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1985	
Størrelse	
200l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har dermed usikker restlevetid. Med økende alder øker risikoen for svikt og lekkasje. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men alder tilsier behov for vurdering av utskiftning på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tegn til lekkasje, redusert funksjon eller andre feil. Vurder utskiftning av bereder ved neste behov eller i forbindelse med rehabilitering av våtrom. Regelmessig vedlikehold og kontroll anbefales for å forlenge levetiden.

6.24 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon

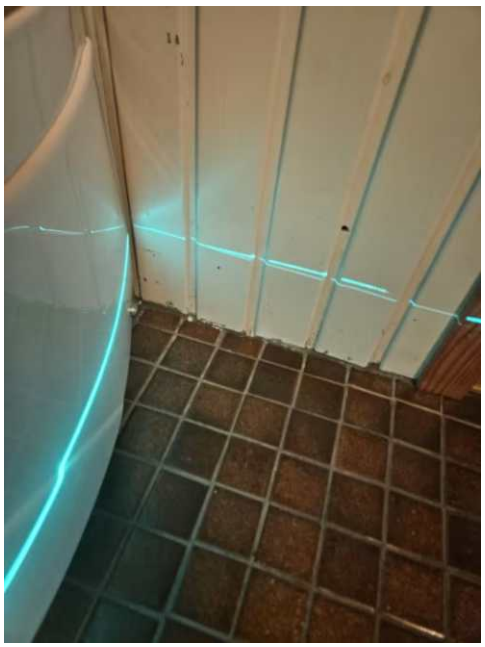
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel gjennom ventiler på yttervegg og spalter i vinduer. Det er registrert mekanisk avtrekksaggregat montert på kjøkken. Ventilasjonsløsningen er vanlig for byggets alder og type. Selv om dagens ventilasjonskrav kan være strengere, vurderes ventilasjonen som funksjonell og uten avvik ut fra byggemåte og alder.

6.25 Våtrom





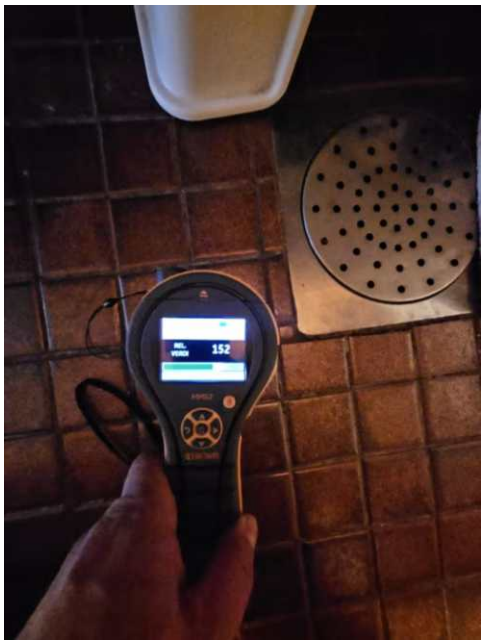
Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

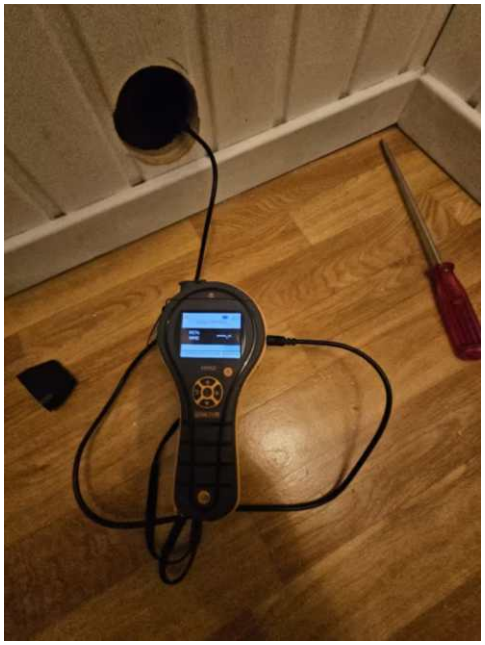
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Tilstandsgrad (TG): 3
Våtrommet bærer tydelig preg av alder og slitasje, og det er registrert flere alvorlige avvik som samlet gir grunnlag for tilstandsgrad 3. Funksjon og tetthet anses ikke som tilfredsstillende.
Registrerte avvik:
- Fallforhold: Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannopphopning og reduserer funksjonaliteten til slukløsningen.
- Høydeforskjell: Det er manglende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, noe som svekker våtrommets evne til å holde vann innenfor rommet.
- Overflater: Det er registrert riss og sprekker i overflater. I tillegg er det stedvis bom i fliser, som indikerer manglende heft til underlaget og gir risiko for at fliser løsner.
- Rørgjennomføringer: Det er ikke synlige mansjetter eller annen dokumentert tetting ved rørgjennomføringer. Tettheten i disse punktene vurderes som usikker.
- Materialbruk i våtsone: Det er benyttet materialer i våtsonen som ikke er egnet for varig eksponering for fritt vann.
- Tettesjiktets alder: Tettesjiktet har nådd en alder hvor det ikke lenger kan forventes å fungere som en pålitelig fuktsperre.
- Sanitærutstyr: Utstyr fremstår som gammelt og preget av vesentlig slitasje.
Hulltaking og fuktmåling:
- Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (toalett) bak dusjsonen. Det ble ikke avdekket tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier i konstruksjonen på undersøkelsestidspunktet.
Konklusjon:
- Tilstandsgrad 3 (TG3) gis grunnet alvorlige avvik i konstruksjonens funksjon, svekket tetthet og høy alder. Våtrommet vurderes å være i en slik tilstand at full rehabilitering anbefales, selv om det ikke ble påvist fuktskader i konstruksjonen ved hulltaking.







Anbefalte tiltak

På bakgrunn av de registrerte avvikene anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger. Dette vil kunne redusere risikoen for fuktskader. Med bakgrunn i usikker restlevetid, manglende dokumentasjon og påviste mangler i fuktsikring, bør full renovering av våtrommet vurderes på sikt for å oppnå tilfredsstillende funksjon og sikkerhet i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.26 Øvrig: Overflater gulv



Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av laminatgulv. Det er også stedvis benyttet gulvbelegg.

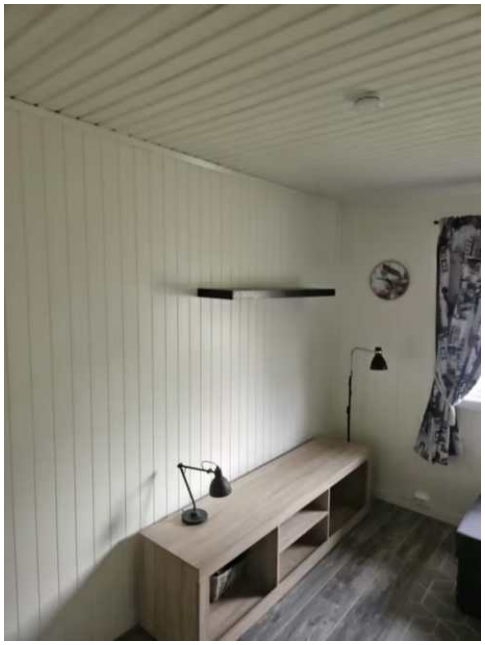
Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Laminatgulv fremstår i generelt god stand, men det er registrert tegn til normal elde og slitasje. På soverom i 1. etasje er det skader i gulvet. Gulvbelegg i enkelte rom er av eldre dato og viser tydelige tegn til aldring og slitasje. Det registreres også stedvis knirk i gulvene, noe som kan indikere bevegelser eller løs forbindelse mellom gulvelementene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige. Ved eventuell utskiftning av gulv anbefales det imidlertid å kontrollere for eventuelle skjevheter og planavvik i underlaget. Se også punkt Etasjeskille for nærmere vurdering.

6.27 Øvrig: Overflater vegg og himling



Beskrivelse

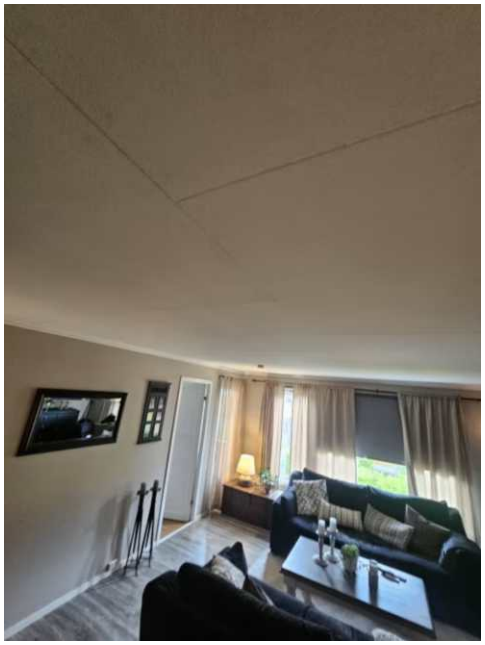
Vegg: vegger består av dels panel og dels malte plater
Himling: Himling består av dels panel og dels takessplater

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det registreres generell elde og slitasje på overflater på vegger og himling. Overflatene fremstår som funksjonelle, men har merker etter bruk og aldersrelatert slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det anbefales overflatebehandling på sikt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og teknisk nivå.



6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasjeplass i felles anlegg bestående av frittstående garasjebygg. Garasjen er relativt ny, har innlagt strøm og er utstyrt med elektrisk port. Arealet er målt til ca. 17 m².

6.29 Øvrig: Oppvarming



Beskrivelse
Oppvarmin fra vedovn, elektriske panelovner og varmepumpe. Varmepumpe er merket med dato 2019.



6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251019

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kirsti Pavels Grini	Vidar Grini

Gateadresse
Svaleveien 1B

Poststed	Postnr
SIGGERUD	1404

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 2347052

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: 309251019

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Som en av 144 enheter i sameiet, fikk vi og de fleste andre fyrings forbud grunnet dårlig innsatser i pipen. Dette ble utbedret og komplett innsats ble byttet ut av fagfolk. Firmaet som gjorde jobben ble innhentet av sameiet. Etter at denne jobben ble utført, ble inspeksjon utført på nytt og fyrings forbud opphevet. Alt fungerer i dag som det skal.

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: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 309251019

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

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: 309251019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsti Pavels Grini	9e02357a5529354014438dc11cc933ab451c2e07	17.06.2025 17:17:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Grini	535ef3b607e601609b8948c0c960a35e983e4989	17.06.2025 17:25:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251019

→ 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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Skogen Boligsameie

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30
Siggerud IL Klubbhus

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A
- 5.2 TV og Internet avtale
- 5.3 Forslag tillegg på husordensregler
- 5.4 Forslag 2 endring husordensregeler
- 5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000,- godkjennes

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A

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

Se vedlagte skisser og godkjenning fra naboer.

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

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

5.2 TV og Internet avtale

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

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

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

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

5.3 Forslag tillegg på husordensregler

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

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

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

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

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

5.4 Forslag 2 endring husordensregeler

Punkt 1 Alminnelige ordensregler sier følgende:

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

Styret foreslår følgende tillegg på overstående setning.

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

Videre foreslår styret følgende tillegg:

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

Forslag til vedtak: Ordlyden vedtas

Styrets innstilling: Styret innstiller seg på at dette vedtas

5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

I dag sier teksten til vedtektene følgende:

Sameiets garasjer

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Vedtas med 2/3 flertall

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Skogen Boligsameie

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

Balanse 2024 Skogen Boligsameie

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Kai Stenberg Styreleder	Javaid Iqbal Styremedlem	Janette Bergstrøm Hansen Styremedlem
Annelin Kövér Styremedlem	Jack Dinesen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Skogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-27 15:33:42 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Skogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Skogen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogen Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 975485579

Skogen Boligsameie består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93086204. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

- Anticimex
- Rentokil

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

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

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

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

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

- VikenFiber/Altibox
- Global Connect

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trefelling:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Aldona og Tomasz Pawlus
Svaleveien 8a

Siggerud 07.02.2025

SØKNAD OM TILLATELSE Å UTVIDE HUSET

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

SVALEVEIEN 8A .....

SVALEVEIEN 8B .....

SVALEVEIEN 8C .....

SVALEVEIEN 8D .....

SVALEVEIEN 10A .....

SVALEVEIEN 10B .....

SVALEVEIEN 10C .....

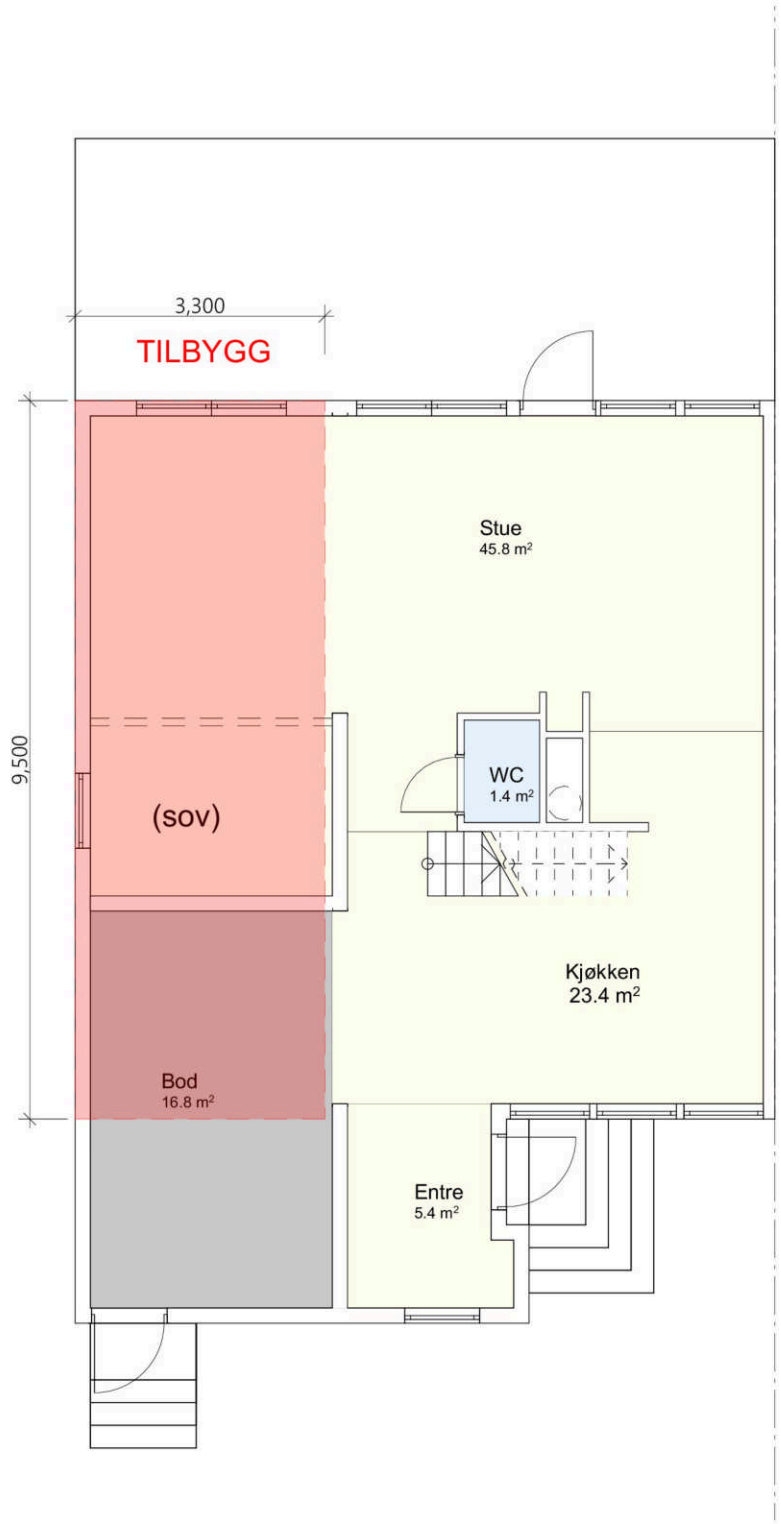
SVALEVEIEN 10D .....

RUGDEVEIEN 2A .....

RUGDEVEIEN 2B .....

RUGDEVEIEN 2C .....

RUGDEVEIEN 2D .....



Tegning:
Plan 1. etasje

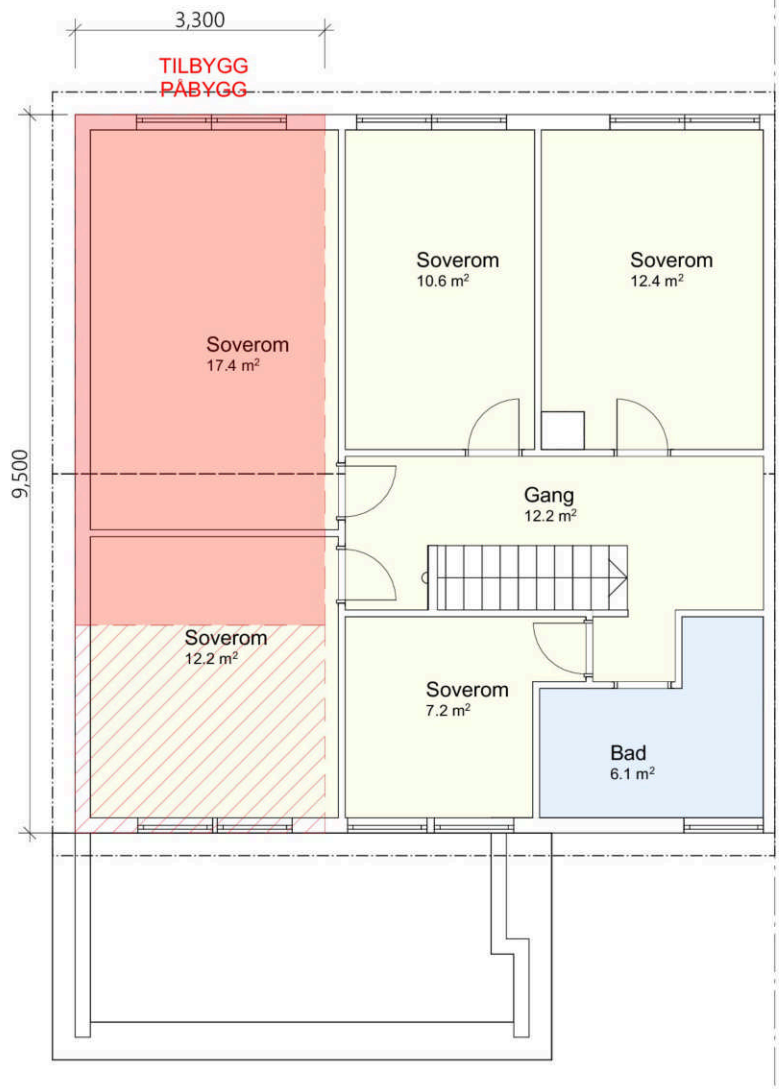
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

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

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

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER



Tegning:
Plan 2. etasje

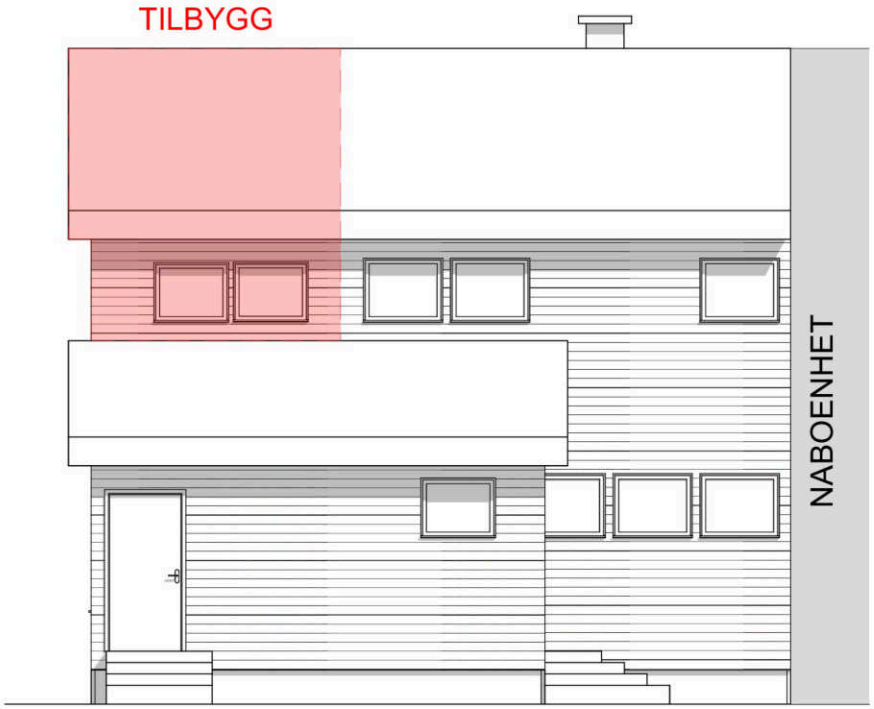
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

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

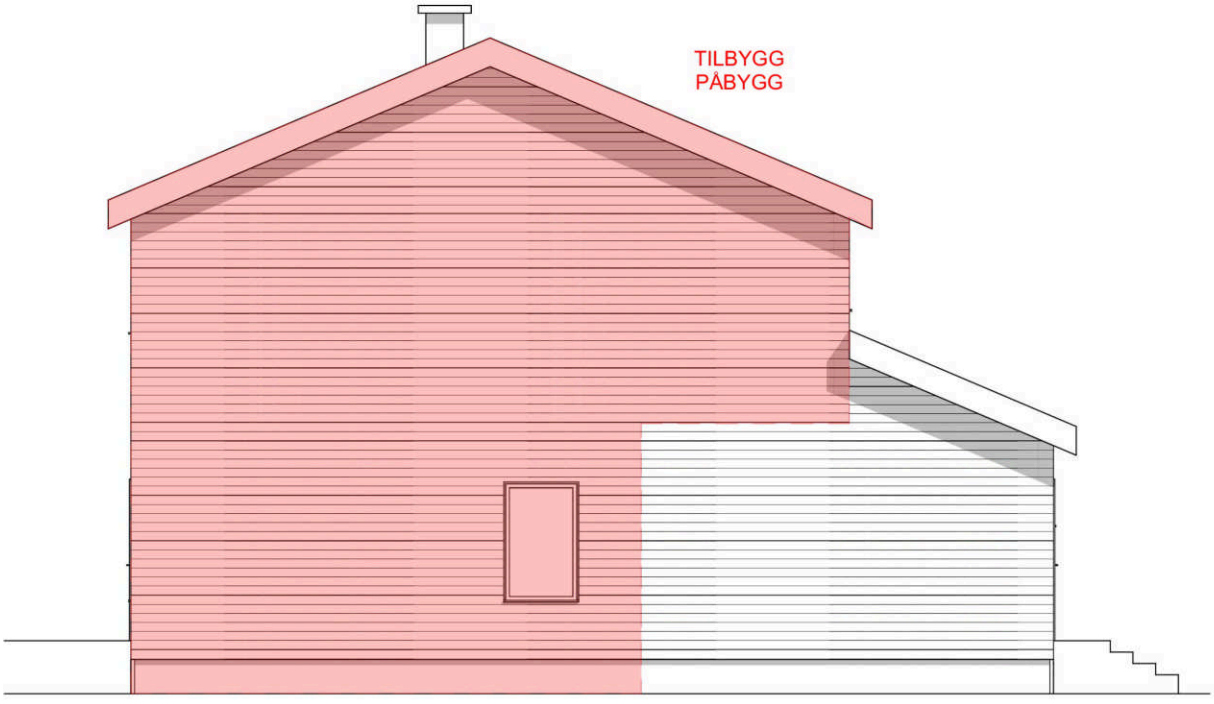
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A20-2

Målestokk:
1:100

MORFO ARKITEKTER



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tegning:
Fasade Nord og Vest

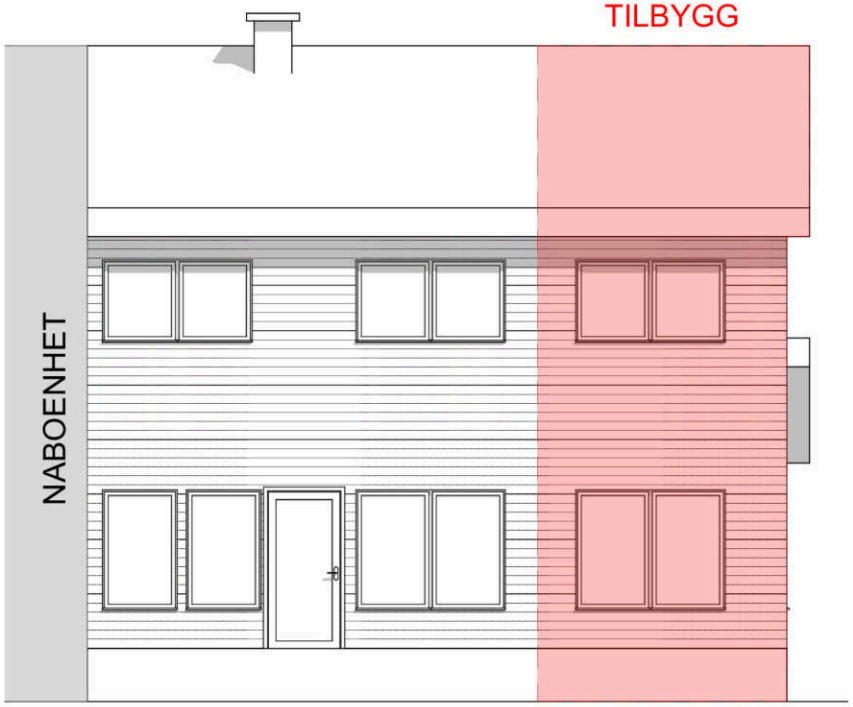
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

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

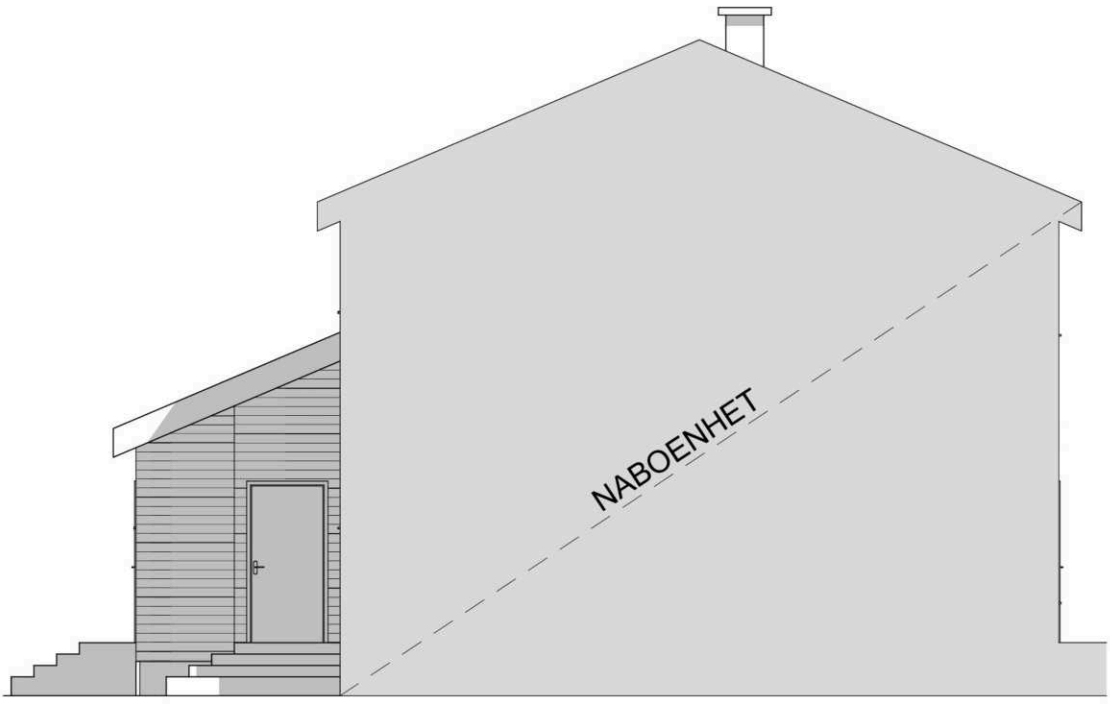
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A40-1

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegning:
Fasade Sør og Øst

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

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

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

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER

Nordre Follo kommune

Kartutsnitt



Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

> 20 - 9 999

2 - 20

Eiendom detaljert

ADRESSE

Adressepunkt Matrikkel

BYGG

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

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

TEIGGRENSEPUNKT

51 - Offentlig godkjent grensemerke

52 - Bolt

56 - Umerket

TEIGGRENSE

Unøyaktig - >= 500 cm

Mindre - lite nøyakti - 200 - 499 cm

Mindre nøyaktig - 3 - 199 cm

Middels nøyaktig - 1 - 30 cm

Nøyaktig - <= 10 cn

TEIG

Tegning:
Situasjonsplan

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

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

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

Målestokk: 1:500

MORFO ARKITEKTER

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

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

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

Hva er forespurt?

Hva ønskes tilbud på?

Styret i skogen boligsameie ønsker tilbud på følgende:

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

Tilbudet fra GlobalConnect

Her er det flere tilbud å forholde seg til.

Tilbud 1: 60 månder binding



Tilbud til Skogen Boligsameie

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

Tilbudsfrist
10.12.2024

Bindingstid:
60

Utstedt dato:
30.10.2024

Antall leiligheter:
144

Oppstartsdato:
Etter avtale

Kontaktperson:
Joachim Gjerstad

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

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

Forutsetninger for tilbudet:

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

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

* Gjenbruk av eksisterende fibernett.

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

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

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

Beboernes individuelle tilvalg

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

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

Tilbud 2: 96 måneder binding



Tilbud til Skogen Boligsameie

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

Tilbudsfrist
10.12.2024

Bindingstid:
96

Utstedt dato:
30.10.2024

Antall leiligheter:
144

Oppstartsdato:
Etter avtale

Kontaktperson:
Joachim Gjerstad

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

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

Forutsetninger for tilbudet:

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

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

* Gjenbruk av eksisterende fibernett.

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

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

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

Beboernes individuelle tilvalg

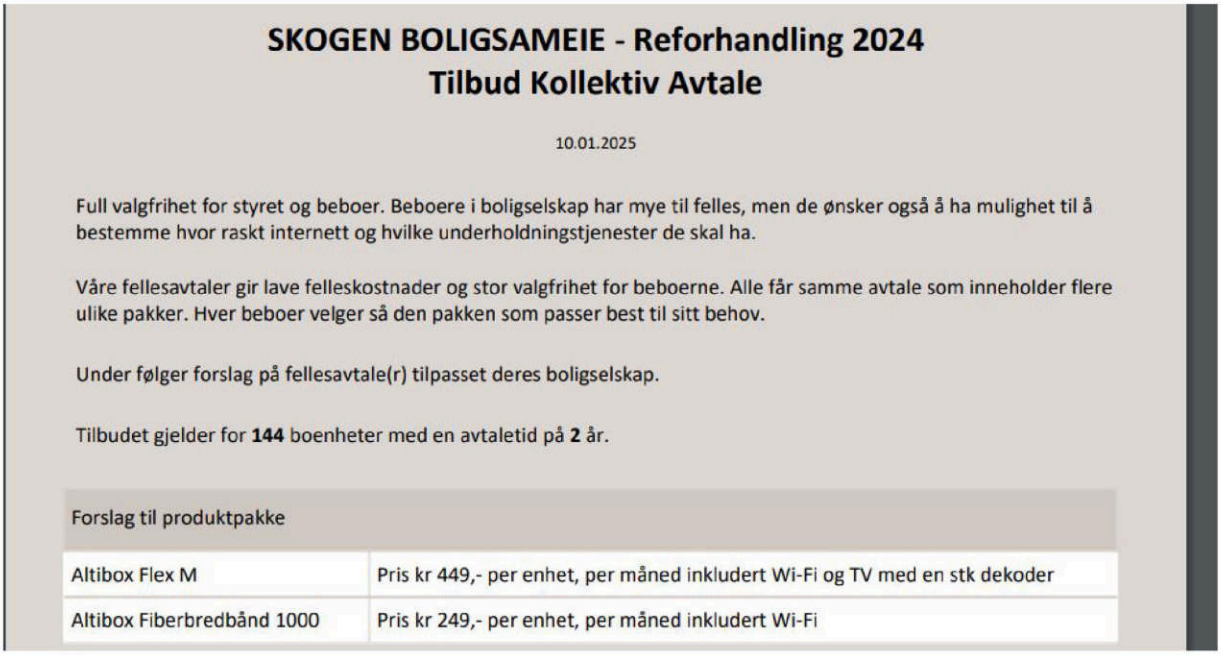
Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor

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

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

Tilbud fra Altibox/VikenFIber

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



SKOGEN BOLIGSAMEIE - Reforhandling 2024
Tilbud Kollektiv Avtale

10.01.2025

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

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

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

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

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

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

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

Fellesavtale Flex M

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

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

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

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

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

Det er også mulig å oppgradere med disse

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

Fiberbredbånd fellesavtale

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

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

Oppgrader med Tv-pakke

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

altibox

Tv og underholdning

Faste kanaler



Strømmetjenester for poeng og kjøp



altibox

Tv og underholdning

Sportspakker for poeng og kjøp

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

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

Valgfrie kanaler**



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Skogen Boligsameie

Onsdag 24.04.2024 kl. 18:30
Siggerud IL Klubbhuset, Gamle Siggerudvei 4, 1404 Siggerud

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:30 - Siggerud IL Klubbhuset, Gamle Siggerudvei 4, 1404 Siggerud

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av garasjevedtekter
- 5.2 Endring av vedtekter
- 5.3 Endre revisor
- 5.4 Forslag snørydding og soping sesongen 2024/2025
- 5.5 Asfalt reparasjon Lerkeveien 7
- 5.6 Forslag fra Terje Tjemsland
- 5.7 Forslag fra Lars-Petter Einarson
- 5.8 Forslag fra Bente Reierth Andersen

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår honorar på 150 000 kr. Styret foretar fordelingen selv.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av garasjevedtekter

Forslag 1: Garasjevedtekter

B. Garasjene skal ikke benyttes til noen form for oppbevaring, som hindrer innkjøring/oppbevaring av biler eller andre kjøretøyer. Båtbygging, verkstedsvirksomhet o.l., er ikke tillatt.

Legg til: lager, kjøle/fryseanlegg med mer.

Årsaken til dette er at enkelte rekker går hovedsikringen, brannfare, skadedyr etc.

Forslag 2: Garasjevedtekter

Punkt D.

Gammel tekst i «Garasjestrøm belastes hver sameier i h. t. avlest strømmåler (automatisk avlesning som kan kontrolleres manuelt), normalt 2 ganger pr. år.»

Erstattes med følgende:» Brukere med Zaptec PRO og andre med høyt forbruk (andre ladere- pre Zaptec PRO) leses av 1 gang pr måned med unntak av juli måned. Alle andre leses av 1 gang pr år.»

Forslag 3: Garasjevedtekter

I tillegg betaler hver garasjeeier en årlig avgift for behandlingen som fastlegges av styret, for tiden kr. **150,-.** Ved eierskifte skal beskjed om strømavlesning sendes styret som vil lese av strøm og fakturere tidligere eier.

Styret ønsker å øke den årlige fastsummen fra **150,-. Til kr.365,-.** På grunn av økte nettleie kostnader.

Forslag 4: Garasjevedtekter (ny vedtekt)

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

Forslag 5: Garasjevedtekter (ny vedtekt)

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

Forslag til vedtak: Samtlige forslag godkjennes.

Styrets innstilling: Dette ønsker vi inn i garasjevedtektene, da det ikke er vaktmestertjeneste i sameiet, og det meste baserer seg på dugnad.

5.2 Endring av vedtekter

Under vedtekt 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Lyder som følger: Øvrig vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Det foreslås følgende tillegg: Øvrig vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Dette gjelder også lekeplasser.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer godkjennes.

5.3 Endre revisor

Styret foreslår å endre revisor fra dagens EY til KPMG. Dagens avtale med EY koster ca.23.000,-. Ny avtale med KPMG ligger på ca.10.000,-.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor

Styrets innstilling: USBL har avtale med KPMG og vi får fordelaktige priser på revisjon. Dette fungerer på samme måte som når vi hadde avtale med OBOS.

5.4 Forslag snørydding og soping sesongen 2024/2025

Styret har hentet inn tilbud fra H.Fjeldstad og KSA, samt sendt forspørsel til Vaktmesterkompagniet (uten får svar). Prisene vi har fått fra Fjeldstad og KSA ligger vedlagt. Se vedlegg 1.

Ingen av prisene går på skraping av is eller bort kjøring av snø hauger. Dette er noe som gjennomføres på forespørsel.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøte bestemme for sesongen 2024/2025 om vi skal gå for KSA eller H.Fjeldstad.

5.5 Asfalt reparasjon Lerkeveien 7

Det ble i 2020 gjort en gravejobb i Lerkeveien 7 i forbindelse med en oljetank. Denne jobben ble utført hva styret kan se gjennomført og dekket av forsikringsselskapet Tryg den gangen. Styret mener noen av skaden på asfalten der kan skyldes denne

gravejobben da det ikke ble asfaltert på nytt.

Styret har hentet inn pris på å få gravd opp hele asfaltplassen, samt reparere dreneringen og få ledet vannet som kommer ned fra Måltrostveien bort fra boligmassen. Denne jobben har blitt estimert til nærmere 1 million kroner.

Nordre Follo Kommunen mer de ikke har noe på saken i sine systemet selv om de har sitter på maildialogen.

Styrets innstilling: Styret ønsker at årsmøtet skal avgjøre følgende:

1. Styret pålegges å få avsluttet saken med forsikringen slik at skade blir begrenset
2. Styret pålegges å hente inn flere tilbud på jobben
3. Det kalles inn til et ekstraordinært årsmøte for videre behandling av saken når flere tilbud foreligger, samt at styret sender ut via Bonabo og brev til de som ikke har elektronisk kommunikasjon om oppdatering i saken.

5.6 Forslag fra Terje Tjemsland

Ønsker at sameiet oppretter nye parkeringsplasser som vist på vedlegg 2. Her kan bilene stå 45 Grader inn fra veien, med litt forarbeid. det kan også brukes som depot av snø på vinteren.

Sak 1.

Styret undersøker om dette er mulig. (Stemme ja/nei)

Sak 2.

Forutsetning: Hvis medhold og kommunen godkjenner det.

Gjennomføre det arbeid som må gjøres for at dette kan gjennomføres. (Stemme ja/nei)

Styrets innstilling: Tilsvar fra Styret på sak 1 fra Tjemsland:

Styret mener dette ikke er mulig å få godkjent. Det er Lerkeveien nedenfor Erleveien spurt om å lage p-plasser der. Det sa kommunen nei til den gangen. Styret ser derfor ingen grunn til å gå videre med denne saken.

Styrets tilsvar på sak 2 fra Tjemsland:

Styret ser ikke noen grunn til å gjennomføre dette. Det er nevnt tidligere at sameiet har påkostet grusing langs Lerkeveien ved Erleveien 8. Dette ble gjennomført av kommunen når de fjernet fartsdumper og asfalterte veien der.

5.7 Forslag fra Lars-Petter Einarson

Sak 1.

Styret må legge frem saken som omhandler byggesaken som har blitt vedtatt på et årsmøte. Det gjelder Svaleveien 1 B og C.

- Her må styre redegjøre seg hva det kostet.
- Hvem innhentet anbud.
- Hvordan ble summen fordelt i henhold til det som ble vedtatt på årsmøte.

Sak 2.

Styre må ha mere profesjonelle svar på sosiale medier.

Det har vært opp til flere ganger der de fra styret har svart på en ugrei måte opp mot beboere. Sytet må gå som et godt eksempel når de svarer eller på hvordan de skal legge ut en sak, uten å være nedlatende og frekk.

Her må styret lage en retningslinje på hvordan de skal svare opp beboere på en saklig og politisk måte.

Sak 3.

Styret må legge frem hva det kostet å merke alle garasjene. Hvem utførte det? Hvem flere pristilbud var innhentet.

Sak 4.

Inn i vedtektene.

Når en beboer skal ha med seg fullmakt fra en annen beboer, så skal det stå på fullmakten på hvilken av saker den har gitt fullmakt til å stemme på.

Styrets innstilling: **Svar sak 1 Fra Lars-Petter**

Årsmøtet 2021 gjorde følgende vedtak:

Det er viktig for styret å påpeke at sameierne har fått tilbud på at muren tilbakestilles i samme stand på bakgrunn av at dialogen tidvis har vært preget av en veldig ufin tone og holdning. Dette har også ført til at styret ikke føler seg trygg på å si ja til et slikt prosjekt uten at resten av sameiet er med på avgjørelsen. Dette har vært en sak om har vært utrolig tidkrevende, og til tider litt utmattende for samtlige styrer fra og med 2018 og frem til dagens dato.
Styret ønsker nå at sameiere i Skogen boligsameie tar denne avgjørelsen.
Vedtak
2. Sameiet dekker kun gangvei (fellesareal) og utglidning inn til Svaleveien 1B. Sameiere må selv bekoste mur mellom eiendommene. (Styrets forslag)

Det ble hentet inn fra forrige styre hvor Syvaldsen Entreprenør gav tilbud men hadde avviklet selskapet som kom fram på ekstraordinært årsmøte, uten at tidligere styre var klar over det?

Det lå også til grunn et tilbud fra Synergi-1 som beløp seg til selve jobben fra Synergi-1 inkl veien, asfalt kantstein mur og oppsett av gjerde. Se vedlegg 3-1.

Den kom på 290.221,-. + mva.

Det var avtalt (en del av avtalen) at Svaleveien 1C skulle betale 25000,-. Inkl MVA for sine elementer. Dette ble sendt egen faktura fra Synergi-1 til Kristoffersen.

Det ble også hentet inn tilbud fra Steinar Gjersrud & Co AS. Se vedlegg 3-2.

Jobben fra Steinar Gjersrud & Co AS inkluderer ikke nye masser og asfalt, oppsetting av gjerde, samt bytte/represjon av kantstein.

Svar sak 2 Fra Lars-Petter

Styret noterer saken, da dette er en orienteringsak og ikke skal stemmes over.

Svar sak 3 Fra Lars-Petter

Når det gjelder garasjenummer og skilter. Dette ble tatt opp på et styremøte og vedtatt der. Skiltene ble bestilt av styret via GSG AS.

Montering og skruer pris: 8200,-. eks mva

Sum for skiltene (144 nummer + rekkenummer) Pris: 34.000,-. eks mva

Utgjør ca.293,-. Pr seksjon.

Svar sak 4 Fra Lars-Petter

Når man gir en fullmakt så gir man fullmaktshaver fri rett til å bruke den stemmen slik han/hun vil. Det gjelder for alle saken på årsmøtet.

Det er både fordi det er vanskelig for møteleder å kontrollere forbeholdene ved fullmakten, og fordi en sak kan endre karakter ved opplysninger som kommer frem på møtet.

Man kan selvfølgelig avtale seg imellom, men den som gir fullmakten må bare stole på fullmaktshaveren.

5.8 Forslag fra Bente Reierth Andersen

Utfordringer med overvann.

Sak 1:

Det siste året har det vært mye nedbør, og utfordringer i den forbindelse har blitt stadig økende.

- Har sameiet noen plan for hvordan ivareta og hindre skader på eiendommene?
- Burde avløpsrennene vært spylt opp/sjekket?
- Er det tilfelle at avløpene i grunnen mellom U1 og U2 ikke er koblet til overvannsystemet i området?

Sak 2:

I Lerkeveien 3 A-D har det i alle år vært mye vann i krypkjelleren. Her må/bør det gjøres tiltak slik at beboere slipper å måtte pumpe ut vann i gangveien. Ved inngangspartiene (på nordsiden) ligger krypkjellerventilene helt nede på bakkenivå, samt at gangveien/terrenget heller inn mot veggen.

Styrets innstilling: **Styrets kommentar Sak 1**

Avløpsrennene har blitt sjekket og spylt. Det er også noe man kan gjøre på dugnad.Det å rense takrenner og nedløp er fort gjort.

Når det gjelder kummer mellom U1 og U2 samt andre steder i sameiet, så er disse hva styret har informasjon om ikke koblet

til det kommunale overløpssystemet. Hva årsaken er vites ikke. Kummene er selvdrenerende, det vil si at regnvann, smeltevann etc går ned i grunnen. Men når grunnen blir "mettet" og ikke tar imot mer vann, da blir fort situasjoner som i vinter når det er temperatursvingninger.

Styret ser at det burde vært flere kummer mellom de forskjellige garasjerekkene. I følge BGG (de som satte opp garasjene) dog uten at det nåværende styret har funnet dokumentasjon på dette. Dette har nok med kostnader å gjøre i forbindelse med garasjeprosjektet den gangen.

Styrets kommentar Sak 2

Når det gjelder vann i krypkjeller, så har dette i Lerkeveien 3 vært et problem i lang tid. Drenering kan være en metode å lede vann ut. Dette er noe man må bekoste selv pr seksjon. Rekkehusene ble satt opp perioden 1969-1972. Dersom det ikke er gjort noe med dreneringen siden da, så kan dette være med på å være årsak til at det går vann i krypkjeller. Snakk med naboene i rekka om de har noen løsning på dette.

Det går også en bekk eller noe sånt i grunnen ned mot lekeplassen mellom Lerkeveien 3 og Lerkeveien 5. Her kan man selvfølgelig se på og sjekke kostnader for å gjøre tiltak i forhold til den. Det er ble også fjernet et grantre i området, uten at det ble plantet et nytt. Styret kan ikke se at det ble søkt om eller orientert om når det ble fjernet.

Det foreslår at styret sjekker kostnader for en slik jobb og legger dette fram til et eventuelt ekstraordinært årsmøte.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kai Stenberg - på valg i år
Styremedlem, Annelin Kövér
Styremedlem, Jack Dinesen
Styremedlem, Janette Bergstrøm Hansen - på valg i år
Styremedlem, Vidar Grini - på valg i år
Varamedlem, Ingebjørg Romestrand - på valg i år
Varamedlem, Hanne-Margrethe Hjelm - på valg i år

Valgkommite: på valg i år

Valgkomiten har følgende forslag som skal behandles og stemmes over hver for seg:

Leder, Kai stenberg, tar gjenvalg (2 år)
Styremedlem Janette Hansen, tar gjenvalg (2 år)
Styremedlem Vidar Grini, tar ikke gjenvalg. Her foreslår valgkomiteen **Javaid Iqbal** i Lerkeveien 4A.
Varamedlem Hanne Hjelm, tar gjenvalg
Varamedlem Ingebjørg Romestrand, Tar ikke gjenvalg, ingen nye kandidater

Valgkomite:
Her er det ikke kommet noen kandidater. Årsmøte bes foreslå blant de som er på årsmøtet.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³ rsregnskap	1 323 802	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-59 711	493 491
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-345 214	16 197 380
Endringer i andre langsiktige poster	179 471	-15 367 069
B. Endring arbeidskapital	-225 454	1 323 802
C. Arbeidskapital	1 098 348	1 323 802
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 410 367	1 548 776
Kortsiktiggjeld	-312 020	-224 974
C Arbeidskapital	1 098 348	1 323 802

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Skogen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 167 576	3 184 992	0	4 391 200
Sum leieinntekt		4 167 576	3 184 992	0	4 391 200
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	142 092	228 094	0	170 000
Sum annen inntekt		142 092	228 094	0	170 000
Sum inntekt		4 309 668	3 413 086	0	4 561 200
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	0	21 000
Styrehonorar	3	150 000	150 000	0	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		266 235	261 671	0	235 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	522 835	410 710	0	285 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	3 688	0	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 481	0	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	775 544	326 667	0	460 000
Revisjonshonorar		9 960	9 720	0	10 000
Forretningsførerhonorar		166 524	222 825	0	160 000
Andre honorar		72 000	126 230	0	65 000
Kontorkostnad		6 260	8 591	0	11 000
TV/bredb³ nd		689 475	650 592	0	690 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 840	0	0	2 000
Forsikringer		704 573	635 462	0	895 000
Andre kostnader		3 989	6 299	0	3 300
Sum kostnad		3 401 552	2 829 917	0	3 007 300
Driftsresultat		908 116	583 169	0	1 553 900
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 390	563 360	0	35 000
Rentekostnad		991 218	653 039	0	1 055 000
Netto finansposter		967 828	89 678	0	1 020 000
Årsresultat		-59 711	493 491	0	533 900
Overført sameiekapital		-59 711	493 491	0	0
SUM OVERFØRINGER		-59 711	493 491	0	0

Balanse 2023 Skogen Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		0	13 861 094
Sum anleggsmidler		0	13 861 094
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		59 068	0
Kundefordringer		243	82 463
Andre kortsiktige fordringer		3 389	47 245
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 347 666	1 419 068
Sum omløpsmidler		1 410 367	1 548 776
SUM EIENDELER		1 410 367	15 409 870

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 753 819	-1 012 484
Sum opptjent egenkapital		-14 753 819	-1 012 484
Sum egenkapital	8	-14 753 819	-1 012 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	15 852 166	16 197 380
Sum langsiktig gjeld		15 852 166	16 197 380
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 917	91 186
Leverandørgjeld		180 540	129 085
Påløpne renter		97 133	4 703
Annen kortsiktig gjeld		31 429	0
Sum kortsiktig gjeld		312 020	224 974
Sum gjeld		16 164 186	16 422 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 410 367	15 409 870

Sted:_____ Dato:_____

Kai Stenberg
Styreleder

Vidar Grini
Styremedlem

Janette Bergstrøm Hansen
Styremedlem

Annelin KØv¶r
Styremedlem

Jack Dinesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet best³ r av 144 enheter og ligger i Nordre Follo Kommune Gnr 104 Bnr. 294, og er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 930 86 204

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifŋlge vedtektene xx p³ avdeling A, YY p³ avdeling B og ZZ p³ avdeling C.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 727 792	3 184 992
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	344 736	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	910 814	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	180 634	0
3690 Andre leieinntekter	3 600	0
Sum	4 167 576	3 184 992

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	592	17 542
3999 Elbil-lading	141 500	210 552
Sum	142 092	228 094

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	0	21 150
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	21 150	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	150 000
5331 Styrehonorar forrige f.f.	150 000	0
Sum	171 150	171 150

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	600	8 725
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	82 965	84 804
6361 Fast renhold	177 600	0
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	229 438	202 388
6392 Containerleie/tømming	32 233	114 793
Sum	522 835	410 710

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	2 988	0
6490 Andre leiekostnader	700	0
Sum	3 688	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	350	0
6552 Driftsmateriell	7 131	0
Sum	7 481	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 741	0
6602 Vedlikehold VVS	36 660	18 399
6603 Vedlikehold elektro	14 476	14 713
6605 Vedlikehold fellesanlegg	121 495	78 100
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	576 505	195 456
6630 Egenandel forsikring	23 832	20 000
6641 Malerarbeider	834	0
Sum	775 544	326 667

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-1 012 484	-13 741 335	-14 753 819
Sum opptjent egenkapital	-1 012 484	-13 741 335	-14 753 819
Sum egenkapital	-1 012 484	-13 741 335	-14 753 819

Balansen i ³ rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ garasjel³ n.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	OBOS Eiendomsforvaltning AS
L³ nenummer:	98207505048	98207460656
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2015	2015
Rentesats:	6.74 %	7.14 %
Beregnet innfridd:	31.07.2045	30.04.2040
Opprinnelig l³ nebelŋp:	16 400 992	3 000 000
L³ nesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	273 043	72 171
Opptak i perioden:	13 861 094	2 336 286
L³ nesaldo 31.12:	13 588 051	2 264 115
Saldo 5 ³ r frem i tid:	11 907 390	1 827 313

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 98207460656	144	15 723	2 264 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 98207505048	129	105 334	13 588 086

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³ neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Skogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Boligsameie

Styreleder	Kai Stenberg (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Annelin Kövér (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Vidar Grini (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Jack Dinesen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Janette Bergstrøm Hansen (sign.)	02.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av arbeidskapital 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 et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: XSFXT-FOF6N-UCAII-7X8P5-CAY4H-EPK84

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XSFXT-FOF6N-UCAII-7X8P5-CAY4H-EPK84

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-11 10:21:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XSFXT-FOF6N-UCAII-7X8P5-CAY4H-EPK84

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

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

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

Årsmelding 2023 - Skogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kai Stenberg
Styremedlem, Annelin Kövér
Styremedlem, Jack Dinesen
Styremedlem, Janette Bergstrøm Hansen
Styremedlem, Vidar Grini
Varamedlem, Ingebjørg Romestrand
Varamedlem, Hanne-Margrethe Hjelm

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

Virksomhetens art

Skogen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogen Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 975485579
Skogen Boligsameie består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS første halvår, før sameiet byttet til USBL i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er EY for 2023.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93086204. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Det er foretatt 2 HMS undersøkelser på lekeplasser av Trigonor sammen med representant fra styret. Dette for å ha kontroll på undersøkelsen slik at det ikke blir bare en mengde rapport. Det ble foreslått å flytte stokker fra lekeplassen i Erleveien ned til Lerkeveien/Meiseveien, dette ble nedstemt.

Styrets arbeid

Året 2023 har vært et spennende år og det ble kalt inn til et ekstraordinært årsmøte for å få inn flere styremedlemmer samt at varamedlem skulle rykke opp.

På det samme ekstraordinære årsmøtet ble det vedtatt å øke felleskostnader for de som har gjeld i forbindelse med garasjelån. Dette på grunn av økte renter.

Det er fortsatt mange som benytter garasjen til bod og setter bil utenfor. Dette finner styret merkelig da man tross alt har bod knyttet til seksjonen. Beboerne bes følge reglene for garasjebruk.

Så har styret benyttet anledningen til å se på fellesområder. Det er startet prosesser med å kappe trær som utgjør fare for boligene. Grana ved Svaleveien 8-10 ble donert til Nordre Follo Kommune som brukte dette som juletre på torget i Ski. Her tok kommunen alle kostnader. Styret ønsker å plante nye trær eller busker der det ryddes. Noe av dette vil bli gjort på dugnad våren 2024. Her bør også beboerne komme med innspill.

Styret har i 2023 jobbet med kostnader og har valgt etter råd fra det ekstraordinære årsmøtet sagt opp forretningsførselsavtalen med OBOS. Denne har hatt 6 måneders oppsigelses tid og 1.juli 2023 tok USBL over som forretningsfører. Styret regner med å kunne spare nærmere 80000,-. pr år på dette byttet.

Det er også blitt gjort en gjennomgang av forsikringen til sameiet. Dette da Tryg økte fra 690000,-. til 912000,-. Sameiet er nå forsikret i Gjensidige. Den nye summen for 894000,-. Men Gjensidige har kjøpeutbytte som i 2022 for den summen forsikring utgjorde nærmere 90000,-. Dette gjør at avtalen kan spare såpass mye at det blir god butikk for sameiet.

Det er også for 2023/2024 inngått avtale med Kråkstad snø og anlegg for snømåking og soping for sesongen 2023. Dette da styret ønsket å se om det var noe å spare på dette. Vi sammenlignet priser med hva H.Fjeldstad hadde fakturert sameiet, og konklusjonen var nærmere 100000,-. i prisdifferanse. Da var det også lagt til grunn en prisøkning hos H.Fjeldstad på 5%.

Vi gjør oppmerksom på at pris fra KSA og Fjeldstad er grunnpris for måking og strøing. Det vil påløpe ekstra kostnader ift. bortkjøring av snø, ekstra strøing, fjerning av is osv. Denne vinteren har vært ekstra utfordrende.

Styret kommer også til å hente inn for sesongen 2024/2025 tilbud fra flere leverandører for snørydding og soping. Dette da avtalen med KSA er en ettårs avtale.

Ettersom Facebook siden er åpen igjen, oppfordrer vi til og dialog, og alle tenker både to og tre ganger før man sender ut sin mening. Dette gjør at vi kan holde Facebook gruppen åpen.

Styret har også laget en «Velkommen til Sameiet» som skal sendes alle som flytter inn i Skogen Boligsameie.

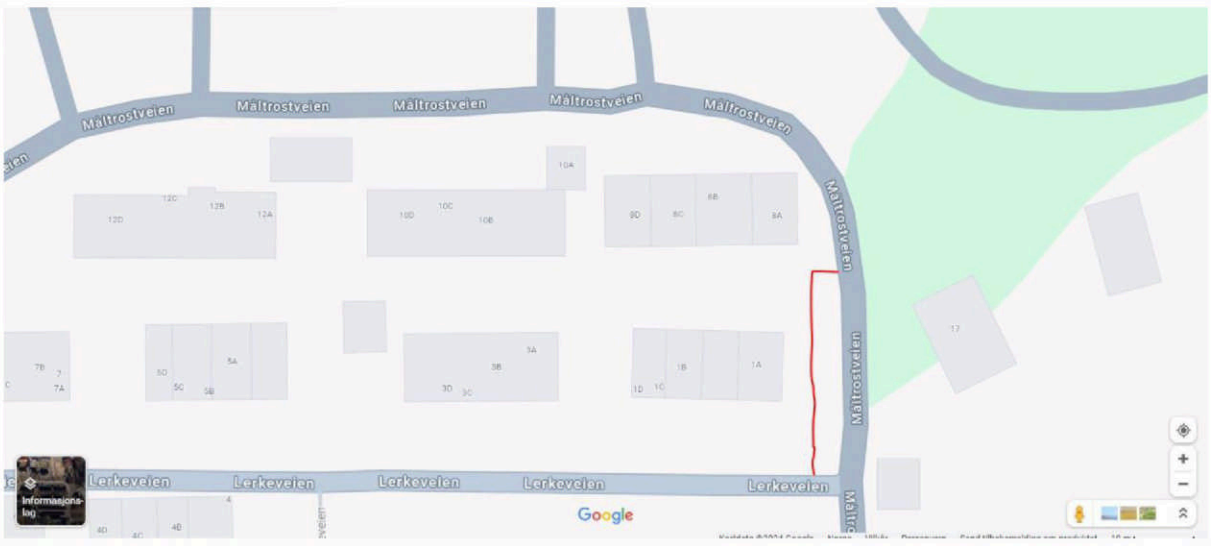
Dersom noen mot formodning ikke har mottatt denne bes de ta kontakt med styret på epost: styret@skogenboligsameie.no

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg 1

	A	B	C	D	E
1	**Fjeldstad**	Antall	Sum	Sum tot	
2	Snømåking	1	137507	137507	
3	Håndmåking ATV	1	50397	50397	
4	Strø hånd	14	1366.25	19127.5	
5	Strø maskin	14	3187.5	44625	
6	Soping	1	32000	32000	
7	Håndsoping	14	875	12250	
8	Sum 2023/2024			**295906.5**	
9	4,6 % prisstigning			13611.7	
10	Sum 2024/2025			309518.2	
11					
12	**KSA**	Antall	Sum	Sum Tot	
13	Snømåking	1	164932.5	164932.5	
14	Håndmåking ATV	1	0	0	
15	Strø maskin	14	4992.5	69895	
16	Strø hånd	14	0	0	
17	Soping	1	19972	19972	
18	Sum 2023/2024			**254799.5**	
19	4,6 % prisstigning			11720.78	
20	Sum 2024/2025			266520.3	
21					

Vedlegg 2-1



Vedlegg 2-2



Vedlegg 3-1

Fra: "Morten R" <morten@synergi1.no>
Sent: 23.09.2022 16:20
Til: "skogen@styrerommet.no" <skogen@styrerommet.no>
Kopi: "styret@skogenboligsameie.no" <styret@skogenboligsameie.no>
Emne: SV: Utbedring av intern vei

Hei styret - Kai,

Takk for henvendelsen.

Ja det har vært litt frem og tilbake rundt skader og problemer på en internvei har vi forstått. Vi var og befarte skader og laget en enkel observasjon/rapport sent i år 2018, og har bidratt med noen estimater siden, og tiden flyr.

Vi vil gjerne bistå dere her og vi kan lage oppsett med pris, men jeg tenker i disse ustabile tider vi kan komme tilbake på dette noe nærmere iverksettelse etter 17 mai 2023.

Priser har i senere tid bare økt, men vi hører stadig om at det skal stabilisere seg t.o.m. gå noe ned på enkelte varer.

Jeg noterer i min kalender tilbud til Skogen Boligsameie medio april.

Skulle dere ha andre spørsmål eller gjøremål dere trenger bistand til i mellomtiden er det bare å ta kontakt, etter 40 år innen bygg og anlegg klarer vi ofte å bistå litt med både smått og stort.

Med vennlig hilsen

Morten Ramdahl

t: 928 99 078 | e: morten@synergi1.no

Vedlegg 3-2

Steinar Gjersrud & Co AS

Kongeveien 47, 1412 SOFIEMYR, Norge
Telefon: 90733141
E-postadresse: sgjersrud@gmail.com
Foretaksregisteret: NO 970 291 164 MVA

Skogen Boligsameie
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
0129 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer:	5711	Tilbudsdato:	2020-05-25
Kundenr.:	10773	Vår kontakt:	Erik Gjersrud
Referanse:	Rep - kant - asfalt - mur	Betalingsbetingelser:	14 dager
Leveransedato:	2020-05-25	Lev.sted:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS 0179 OSLO, Norge

Svar sendes på mail: sgjersrud@gmail.com

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Rigg/ - graver - asfaltutstyr	1	4 000,00	4 000,00	1 000,00	5 000,00
Utgraving for mur i mellom naboer - 7 m - inklusiv bortkjøring og nytt underlag - isolasjon under.	7	1 600,00	11 200,00	2 800,00	14 000,00
Ny mur Vertica mellom naboer - 7 m x 0.7 høyde - 4.9 m2 - inklusiv pukk bak mur.	4,9	3 250,00	15 925,00	3 981,25	19 906,25
Utgraving for mur mot vei - 7 m - inklusiv bortkjøring og nytt underlag.	7	1 600,00	11 200,00	2 800,00	14 000,00
Ny mur Vertica mot vei - 7 m x 0.7 høyde - 4.9 m2 - inklusiv pukk bak mur	4,9	3 250,00	15 925,00	3 981,25	19 906,25
Rep av plen etter graving i hage og mot vei. - inklusiv jord tilsåing.	1	4 000,00	4 000,00	1 000,00	5 000,00
bytting av underlag - vei - stripe med asfalt leveres deponi - 35 m - underlag byttes - nytt underlag - inklusiv asfalt	35	735,00	25 725,00	6 431,25	32 156,25
Rette opp eksisterende granitt - ca. 8 meter. - støpes	8	725,00	5 800,00	1 450,00	7 250,00
oppmåles / reguleres til slutt.			0,00	0,00	0,00
Prisen Inkluderer ikke oppsetting av gjerde.			0,00	0,00	0,00
Sum (NOK)			**93 775,00**	**23 443,75**	**117 218,75**

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skogen Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:30 - Siggerud IL Klubbhuset, Gamle Siggerudvei 4, 1404 Siggerud

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie onsdag 24.04.2024 kl. 18:30 - Siggerud IL Klubbhuset, Gamle Siggerudvei 4, 1404 Siggerud.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ann Louise Kolstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 29
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 33

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Kommentar til sak 5.8 punkt 2: Styret godkjente fjerning av tre.

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår honorar på 150 000 kr. Styret foretar fordelingen selv.

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av garasjevedtekter

Forslag 1: Garasjevedtekter

B. Garasjene skal ikke benyttes til noen form for oppbevaring, som hindrer innkjøring/oppbevaring av biler eller andre kjøretøyer. Båtbygging, verkstedsvirksomhet o.l., er ikke tillatt.

Legg til: lager, kjøle/fryseanlegg med mer.

Årsaken til dette er at enkelte rekker går hovedsikringen, brannfare, skadedyr etc.

Forslag 2: Garasjevedtekter

Punkt D.

Gammel tekst i «Garasjestrøm belastes hver sameier i h. t. avlest strømmåler (automatisk avlesning som kan kontrolleres manuelt), normalt 2 ganger pr. år.»

Erstattes med følgende:» Brukere med Zaptec PRO og andre med høyt forbruk (andre ladere- pre Zaptec PRO) leses av 1 gang pr måned med unntak av juli måned. Alle andre leses av 1 gang pr år.»

Forslag 3: Garasjevedtekter

I tillegg betaler hver garasjeeier en årlig avgift for behandlingen som fastlegges av styret, for tiden kr. **150,-.** Ved eierskifte skal beskjed om strømavlesning sendes styret som vil lese av strøm og fakturere tidligere eier.

Styret ønsker å øke den årlige fastsummen fra **150,-. Til kr.365,-.** På grunn av økte nettleie kostnader.

Forslag 4: Garasjevedtekter (ny vedtekt)

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

Forslag 5: Garasjevedtekter (ny vedtekt)

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

Vedtak:
Forslag 1 ble godkjent med endringer. Godkjent forslag:

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

Forslag 2: Godkjent

Forslag 3: Ikke godkjent

Forslag 4: Godkjent

Forslag 5: Godkjent

5.2 Endring av vedtekter

Under vedtekt 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Lyder som følger: Øvrig vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Det foreslås følgende tillegg: Øvrig vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Dette gjelder også lekeplasser.

Vedtak:
Foreslåtte endringer godkjennes.

5.3 Endre revisor

Styret foreslår å endre revisor fra dagens EY til KPMG. Dagens avtale med EY koster ca.23.000,-. Ny avtale med KPMG ligger på ca.10.000,-.

Vedtak:
Bytte av revisor fra EY til KPMG godkjennes.

5.4 Forslag snørydding og soping sesongen 2024/2025

Styret har hentet inn tilbud fra H.Fjeldstad og KSA, samt sendt forspørsel til Vaktmesterkompagniet (uten får svar). Prisene vi har fått fra Fjeldstad og KSA ligger vedlagt. Se vedlegg 1.

Ingen av prisene går på skraping av is eller bort kjøring av snø hauger. Dette er noe som gjennomføres på forespørsel.

Vedtak:
For sesongen 2024/2025 ble KSA valgt.

5.5 Asfalt reparasjon Lerkeveien 7

Det ble i 2020 gjort en gravejobb i Lerkeveien 7 i forbindelse med en oljetank. Denne jobben ble utført hva styret kan se gjennomført og dekket av forsikringsselskapet Tryg den gangen. Styret mener noen av skaden på asfalten der kan skyldes denne gravejobben da det ikke ble asfaltert på nytt.

Styret har hentet inn pris på å få gravd opp hele asfaltplassen, samt reparere dreneringen og få ledet vannet som kommer ned fra Måltrostveien bort fra boligmassen. Denne jobben har blitt estimert til nærmere 1 million kroner.

Nordre Follo Kommunen mer de ikke har noe på saken i sine systemet selv om de har sitter på maildialogen.

Vedtak:
Styret ønsker at årsmøtet skal avgjøre følgende:

1. Styret pålegges å få avsluttet saken med forsikringen slik at skade blir begrenset
2. Styret pålegges å hente inn flere tilbud på jobben
3. Det kalles inn til et ekstraordinært årsmøte for videre behandling av saken når flere tilbud foreligger, samt at styret sender ut via Bonabo og brev til de som ikke har elektronisk kommunikasjon om oppdatering i saken.

Samtlige punkter ble vedtatt.

5.6 Forslag fra Terje Tjemsland

Ønsker at sameiet oppretter nye parkeringsplasser som vist på vedlegg 2. Her kan bilene stå 45 Grader inn fra veien, med litt forarbeid. det kan også brukes som depot av snø på vinteren.

Sak 1.

Styret undersøker om dette er mulig. (Stemme ja/nei)

Sak 2.

Forutsetning: Hvis medhold og kommunen godkjenner det.

Gjennomføre det arbeid som må gjøres for at dette kan gjennomføres. (Stemme ja/nei)

Vedtak:
Sak 1 ble ikke vedtatt. Dermed utgår sak 2.

5.7 Forslag fra Lars-Petter Einarson

Rettelse av navn på forslagsstiller: Lars-Petter Einarsen

Sak 1.

Styret må legge frem saken som omhandler byggesaken som har blitt vedtatt på et årsmøte. Det gjelder Svaleveien 1 B og C.

- Her må styre redegjøre seg hva det kostet.
- Hvem innhentet anbud.
- Hvordan ble summen fordelt i henhold til det som ble vedtatt på årsmøte.

Sak 2.

Styre må ha mere profesjonelle svar på sosiale medier.

Det har vært opp til flere ganger der de fra styret har svart på en ugrei måte opp mot beboere. Sytet må gå som et godt eksempel når de svarer eller på hvordan de skal legge ut en sak, uten å være nedlatende og frekk.

Her må styret lage en retningslinje på hvordan de skal svare opp beboere på en saklig og politisk måte.

Sak 3.

Styret må legge frem hva det kostet å merke alle garasjene. Hvem utførte det? Hvem flere pristilbud var innhentet.

Sak 4.

Inn i vedtektene.

Når en beboer skal ha med seg fullmakt fra en annen beboer, så skal det stå på fullmakten på hvilken av saker den har gitt fullmakt til å stemme på.

Vedtak:
Sak 1, 2 og 3 tas til orientering.

Sak 4 ble ikke vedtatt.

5.8 Forslag fra Bente Reierth Andersen

Sak 1 og 2 tas til orientering. Styret ser på muligheter ang. sak 2.

Vedtak:
Styrets kommentar Sak 1

Avløpsrennene har blitt sjekket og spylt. Det er også noe man kan gjøre på dugnad.Det å rense takrenner og nedløp er fort gjort.

Når det gjelder kummer mellom U1 og U2 samt andre steder i sameiet, så er disse hva styret har informasjon om ikke koblet til det kommunale overløpssystemet. Hva årsaken er vites ikke. Kummene er selvdrenerende, det vil si at regnvann, smeltevann etc går ned i grunnen. Men når grunnen blir "mettet" og ikke tar imot mer vann, da blir fort situasjoner som i vinter når det er temperatursvingninger.

Styret ser at det burde vært flere kummer mellom de forskjellige garasjerekkene. I følge BGG (de som satte opp garasjene) dog uten at det nåværende styret har funnet dokumentasjon på dette. Dette har nok med kostnader å gjøre i forbindelse med garasjeprosjektet den gangen.

Styrets kommentar Sak 2

Når det gjelder vann i krypkjeller, så har dette i Lerkeveien 3 vært et problem i lang tid. Drenering kan være en metode å lede vann ut. Dette er noe man må bekoste selv pr seksjon. Rekkehusene ble satt opp perioden 1969-1972. Dersom det ikke er gjort noe med dreneringen siden da, så kan dette være med på å være årsak til at det går vann i krypkjeller. Snakk med naboene i rekka om de har noen løsning på dette.

Det går også en bekk eller noe sånt i grunnen ned mot lekeplassen mellom Lerkeveien 3 og Lerkeveien 5. Her kan man selvfølgelig se på og sjekke kostnader for å gjøre tiltak i forhold til den. Det er ble også fjernet et grantre i området, uten at det ble plantet et nytt. Styret kan ikke se at det ble søkt om eller orientert om når det ble fjernet.

Det foreslår at styret sjekker kostnader for en slik jobb og legger dette fram til et eventuelt ekstraordinært årsmøte.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Kai Stenberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Janette Hansen for 2 år.

Valgt ble: Javaid Iqbal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hanne-Margrethe Hjelm for 1 år.

Valgt ble: Elin Røyset for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Lars-Petter Einarsen og Jane Kristine Holm

Protokoll for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	25.04.2024
Sekretær	Simen Baastad (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Ann Louise Solbakken Kolstad (sign.)	26.04.2024

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Didrik Kolby

Valgt ble: Kristian Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 160.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A

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

Vedlagt i innkallingen fulgte skisser og godkjenning fra naboer.

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

5.2 TV og Internet avtale

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

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

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

5.3 Forslag tillegg på husordensregler

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

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

Vedtak:

Forslag om nytt punkt i husordensreglene ble enstemmig godkjent.

5.4 Forslag 2 endring husordensregeler

Punkt 1 Alminnelige ordensregler sier følgende:

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

Styret foreslår følgende tillegg på overstående setning:

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

Videre foreslår styret følgende tillegg:

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

Vedtak:

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

5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

I dag sier teksten til vedtektene følgende:

Sameiets garasjer

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

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

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

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

Vedtak:

Vedtektsendringen ble enstemmig godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jack Dinesen for 2 år.

Valgt ble: Odd Inge Ringen for 2 år.

Valgt ble: Thomasz Iterman for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Valgt ble: Elin Røyset for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kai Stenberg

Styremedlem, Javaid Iqbal

Styremedlem, Jack Dinesen

Styremedlem, Odd Inge Ringen

Styremedlem, Thomasz Iterman

Varamedlem, Jeanette Worm-Petersen

Varamedlem, Elin Røyset

Protokoll for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

V E D T E K T E R

for

Skogen Boligsameie org. nr. 975 485 579

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedrørende dyrehold vises til ordensreglene § 5 A

4. Sameiets garasjer

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Endring at takbelegg.

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

(4) Endring av farge på hus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Roder kan søke styret om midler til miljømessige aktiviteter.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

styret. Styret utpeker selv nestleder og sekretær.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

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

REGLER FOR GARASJENE I SKOGEN BOLIGSAMEIE.

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

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

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

C. Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst

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

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

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte garasjeeier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
SKOGEN BOLIGSAMEIE

INNLEDNING

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

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

1. ALMINNELIG

ORDENSREGLER

a)
Trafikkskiltingen til stikkveiene skal respekteres:

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

Overtredelse kan medføre borttauing på eierens regning og risiko.

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

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

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

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

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

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

2. REGLER OM RO I BOLIGEN

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

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

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

3. SØPPELKASSER

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

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

4. VEGGDYR

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

5. HUSDYR

Generelt.

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

Styret avgjør eventuell tvist.

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

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

c)
Husdyreieren er erstatningspliktig for enhver skade forårsaket av dyret.

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

Regler for hundehold.

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

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

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

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

Regler for kattehold.

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

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

6. MELDINGER FRA STYRET

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

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

Boligopplysninger:

Skogen Boligsameie	V³ r ref.:	2515/94	Fŋdselsdato eier: 20.09.1970
Svaleveien 1 B	Type:	Boligsameie	
1404 SIGGERUD	Eiere:	Kirsti Pavels Grini	
Organisasjonsnr: 975 485 579	Seksjonsnr:	94	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 654

Felleskostnader:	Avdrag l³ n	47
	Renter l³ n	87
	Avdrag IN-l³ n	189
	Renter IN-l³ n	598
	Felleskostnader	1 314
Tilleggsytelser:	TV+Bredb³ nd	419

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 2 684

Felleskostnader:	Avdrag l³ n	47
	Renter l³ n	87
	Avdrag IN-l³ n	189
	Renter IN-l³ n	598
	Felleskostnader	1 314
Tilleggsytelser:	TV+Bredb³ nd	449

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 116 964 Gjeld siste ³ rsoppg.: 118 164

Klient ajourf. l³ n: 15 312 191,94 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 15 368 640

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 98207460656, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.06.2025: 7.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 178

Saldo per 17.06.2025: 2 148 227

Andel av saldo: 14 918

(siste termin 01.04.2040)

Der er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 98207505048, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.06.2025: 7.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 241

Saldo per 17.06.2025: 12 755 780

Andel av saldo: 102 046

(siste termin 01.07.2045)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kai Stenberg

Adresse: Svaleveien 8 C

Postnr/-sted: 1404 SIGGERUD

Telefon: Mob.: 99162160

E-post: kai_stenberg@hotmail.com

Boligopplysninger:

Skogen Boligsameie	V³ r ref.:	2515/94	Fŋdselsdato eier: 20.09.1970
Svaleveien 1 B	Type:	Boligsameie	
1404 SIGGERUD	Eiere:	Kirsti Pavels Grini	
Organisasjonsnr: 975 485 579			

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2025

Utest³ ende saldo:	84,47		
Felleskostnader:	0	Restanse:	84,47
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	84,47		

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	118 164	Andre inntekter:	385
Annen formue:	4 196	Utgifter:	8 614		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	94	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1970
G³ rds/bruksnr:	104/294 - seksjon:94
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93086204

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Fŋrste innflytting:	01.01.2004	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strŋm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfŋrer fra 01.07.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2022. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfŋrer OBOS

Boligopplysninger:

Skogen Boligsameie	V³ r ref.:	2515/94	Fdselsdato eier:	20.09.1970
Svaleveien 1 B	Type:	Boligsameie		
1404 SIGGERUD	Eiere:	Kirsti Pavels Grini		
Organisasjonsnr: 975 485 579				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Grimstad Industrier AS
Reddalsveien 47

4886 GRIMSTAD

Vår ref.: KIM/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 104/294 - Jnr.: 15/1085-22 13312/16 | Dato: 11.04.2016

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 06.04.2016.

Tiltaket:	utskifting av garasjerekker
Byggested:	Skogen Boligsameie, Siggerud, gnr./bnr. 104/294.
Tiltakshaver:	Skogen Boligsameie v/Arne G. Ruud Olsen
Ansvarlig søker:	Grimstad Industrier AS

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Skogen Boligsameie v/Arne G. Ruud Olsen, Måltrostveien 4B, 1404 Siggerud
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen

Skogen Borettslag,

v/ A/L Norske B.B.L.

Trondheimsvn. 84-86,

Oslo 5.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
460/68
Dato, avsluttende synsforr.
10/4-1975.

Arbeidssted	Svalevn.1-2-3-4-5-7-8-13,Siggerud. Gnr.104 bnr.294.
Arbeidets art	Nybygg 8 hus å 4 leiligheter A,B,C,D = 32 leiligheter.
Bygningens art	Boliger.
Byggherre	Ski B.B.L v/ A/L.N.B.B.L. Postb.6517,Rodeløkka,Oslo 5.
Byggemelder	" " " " " " " "
Ansvarshavende	Ing.Alf Nygaard,Ing.K.Braathen,Ing.E.N.Nilsen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Se brev av 10/4-1975 fra Ski Bygningsråd til Skogen Borettslag. Sak: Ferdigattest for Skogen Borettslag. Eventuelle pålegg fra brann- og feiervesenet må etterkommes.

Kopi sendes:
Skogen Borettslag v/ Gustav Fr. Huseby, Siggerud.
N. B.B.L.
Ski B.B.L.
Ski bygningsråd
bygn.kontr.
teknisk sjef
brannsjefen

Ski den 23/4-1975.

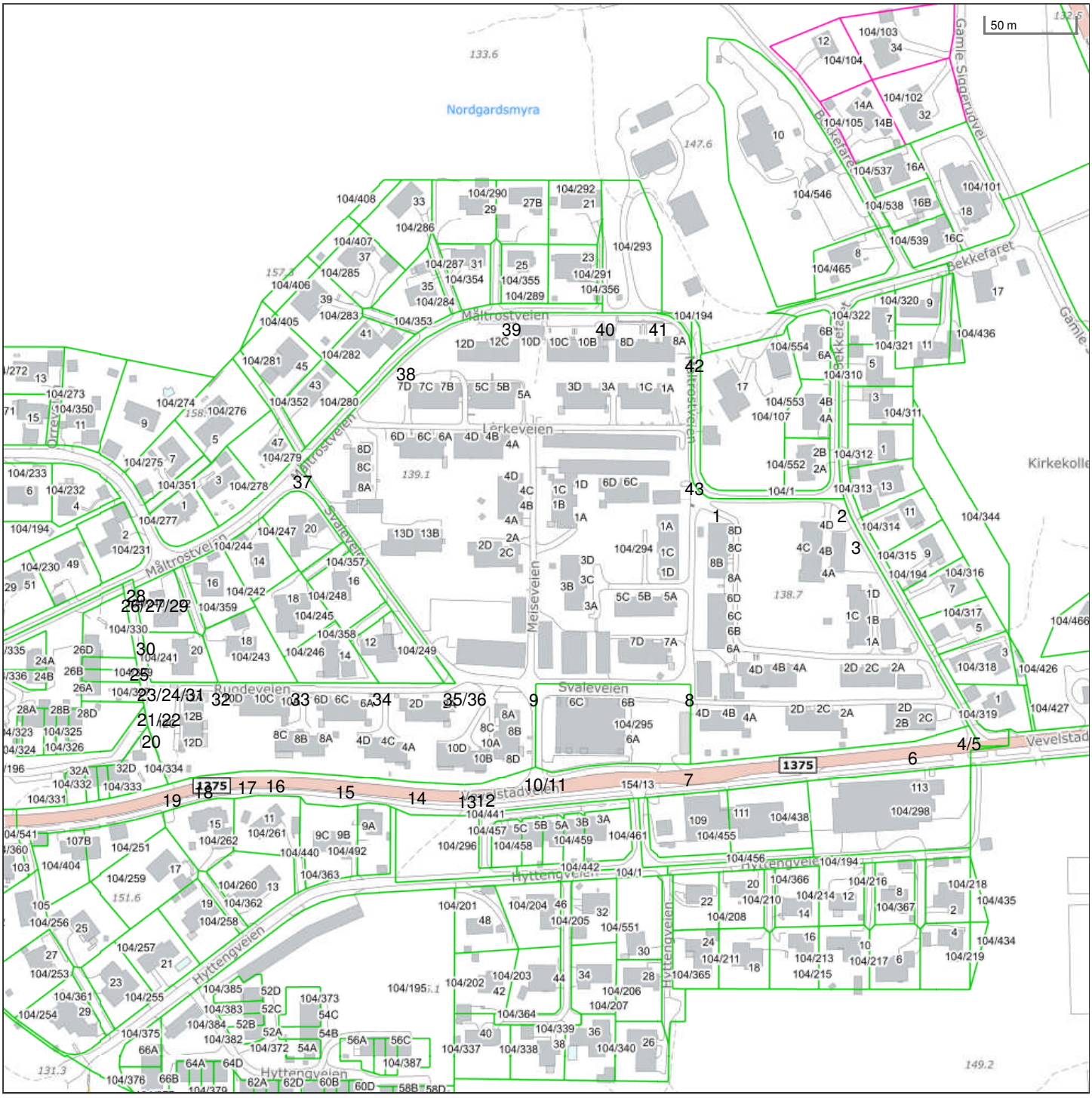
Kåre Eriksen
bygn.kontr.

Bernt Stadven
bygningssjefen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Utskriftsdato: 16.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 104/294//94



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	63 609,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629754,91	**Øst**	605558,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629785,21	605652,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,57	14,98
2	6629787	605722,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	69,47	
3	6629769,64	605730,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,25	79,75
4	6629664,42	605794,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	123,42	
5	6629662,38	605788,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,74	
6	6629654,9	605764,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,74	
7	6629638,87	605641,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	124,39	
8	6629682,77	605640,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,91	
9	6629680,68	605554,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,97	
10	6629634,81	605555,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,88	
11	6629633,02	605550,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,41	
12	6629624,64	605526,41	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,46	
13	6629623,74	605516,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,94	
14	6629624,33	605488,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,97	
15	6629627,13	605448,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,83	
16	6629628,72	605410,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,41	
17	6629627,94	605394,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,04	
18	6629624,65	605370,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
19	6629619,24	605352,98	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,48	
20	6629651,39	605340,77	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,39	
21	6629662,29	605338,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,13	
22	6629664,37	605338,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
23	6629675,29	605335,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,15	
24	6629682	605334,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,85	
25	6629688,63	605333,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,77	
26	6629724,04	605325,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,15	
27	6629729,11	605324,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,18	
28	6629731,92	605330,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,22	
29	6629726,84	605331,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	
30	6629702,85	605336,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,49	

31	6629675,48	605341,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,95	
32	6629676,38	605378,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,99	
33	6629677,46	605422,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	43,98	
34	6629678,56	605467,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,70	
35	6629679,45	605504,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,47	
36	6629679,6	605510,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
37	6629796,75	605420,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	147,54	
38	6629858,34	605476,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	83,00	
39	6629884,65	605533,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	64,78	79,89
40	6629885,99	605585,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,96	
41	6629886,76	605615,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,73	
42	6629867,3	605635,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,38	19,98
43	6629799,82	605637,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	67,50	

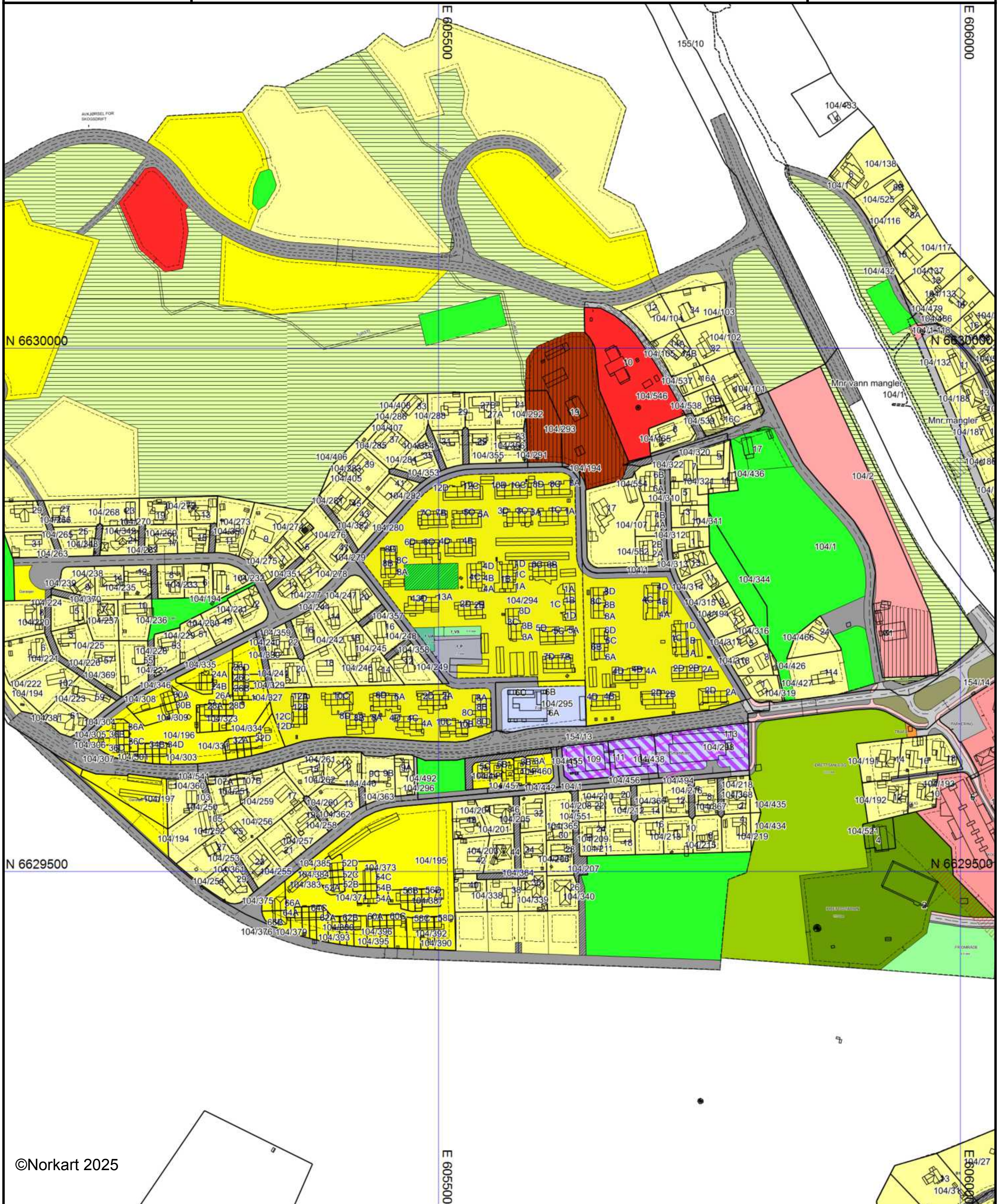
Reguleringsplankart

Nordre Follo kommune

Eiendom: 104/294/0/94
Adresse: Svaleveien 1B
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friluftsområde (på land)
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Forretning/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Idrett
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

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:
Svaleveien 1B, 1404 Siggerud
Gnr. 104, Bnr. 294, Snr. 94, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251019

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
