PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

MIDTSKOGEN 11 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

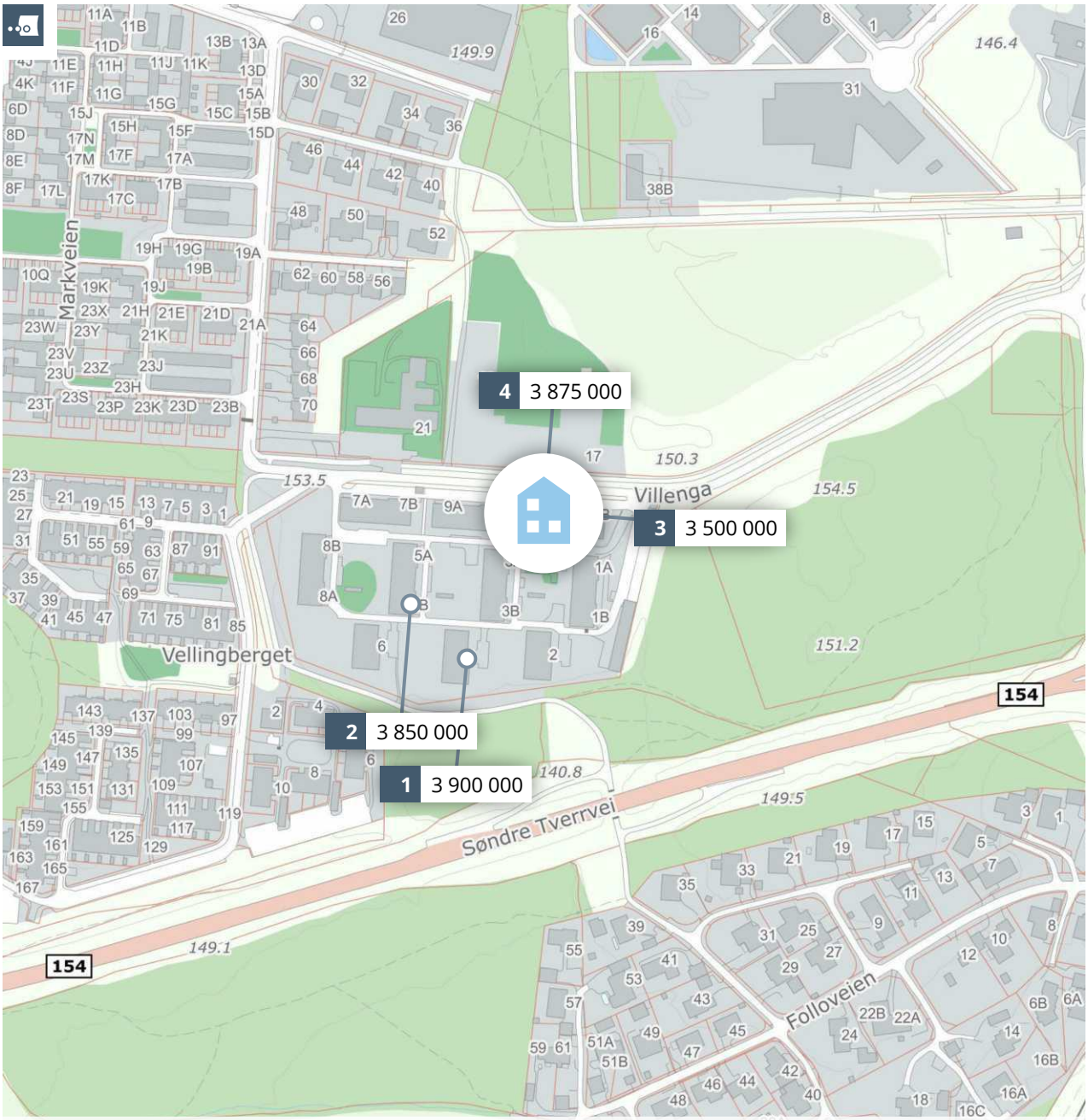
Energiattest

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MIDTSKOGEN 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Midtskogen 11 A, 1423 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 137 BNR 768 FNR 0 SNR 252 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nordre Finstad

Verdivurdert til

3 190 000

0	3 190 000	83 947
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 467
Formue	19 034
Soverom	1
Etasje	3

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Midtskogen 4 51 m² 2014 3. etg 1 sov	10.10.2025	3 950 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**76 471**
2 Midtskogen 5 B 52 m² 2014 3. etg 1 sov	01.07.2025	3 900 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**74 038**
3 Midtskogen 11 B 38 m² 2016 3. etg 1 sov	27.01.2026	3 600 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**92 105**
4 Midtskogen 11 A 52 m² 2017 3. etg 1 sov	20.02.2026	3 850 000	**3 875 000**	0	3 875 000	**74 519**

En moderne og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet i 3. etasje.
Boligen er oppført i 2017 og har en god planløsning med entré, lys stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og et romslig bad. Store vindusflater gir gode lysforhold, mens kjøkkenet har en stilren innredning.
Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren varme via radiator i stuen. Det medfølger egen parkeringsplass i garasjeanlegget samt bod i kjeller.

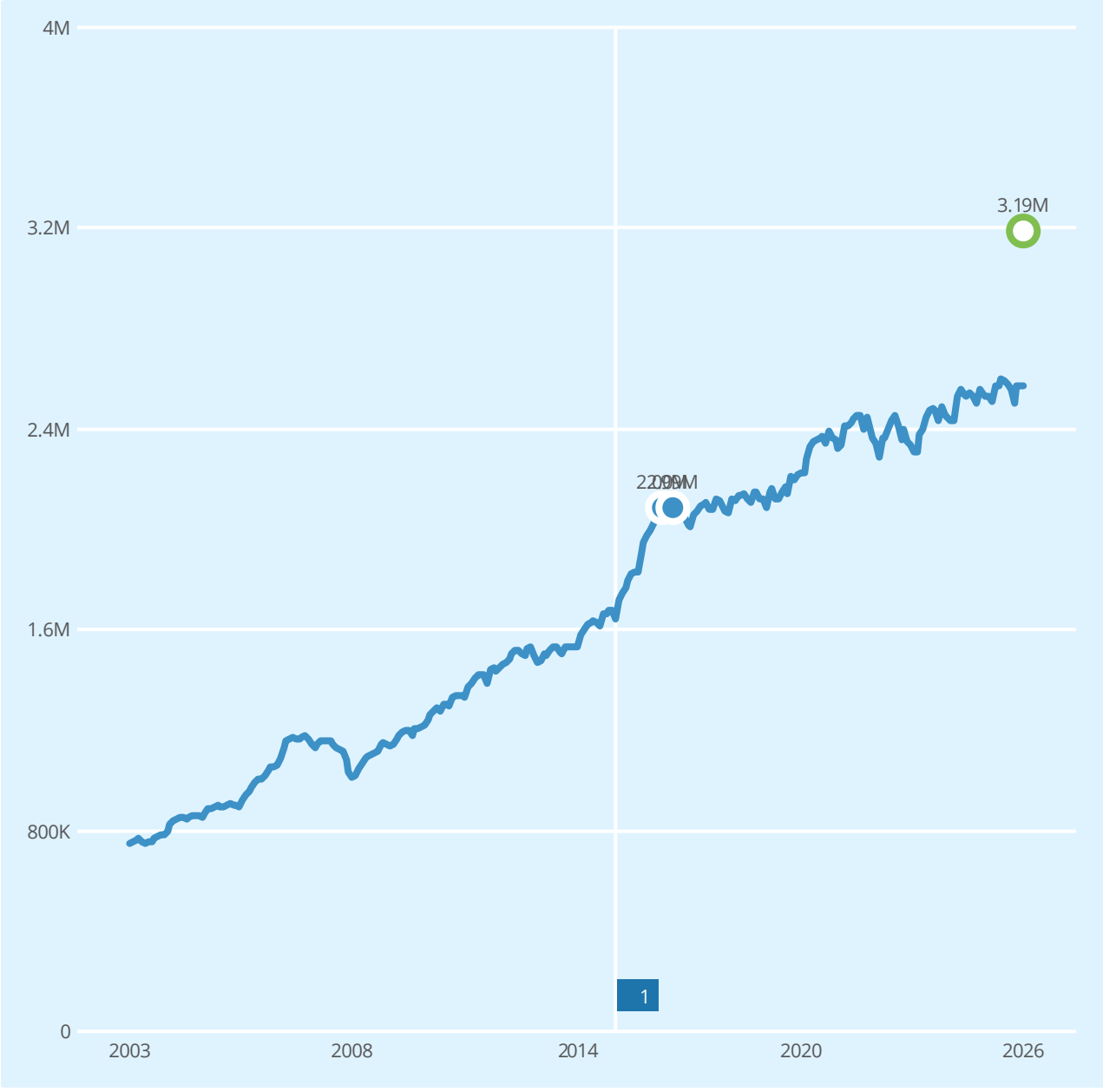
Fra boligen er det kort vei til Ski sentrum og ca. 13 minutters gange til Ski stasjon, med hyppige togavganger til Oslo S

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.06.2017		28.06.2017	-	2 090 000	-	2 090 000	2
30.03.2017		30.03.2017	-	2 090 000	-	2 090 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Denne ble kjøpt på prospekt, så indeksert pris er nok misvisende.

Leiligheter til salgs i Nordre Finstad grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 595 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i Nordre Finstad grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

5 270 000 Prisantydning i snitt
5 227 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 947 Midtskogen 11 A Totalpris 3 190 000

70 016 Nordre Finstad grunnkrets i snitt siste 6 mnd
67 154 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

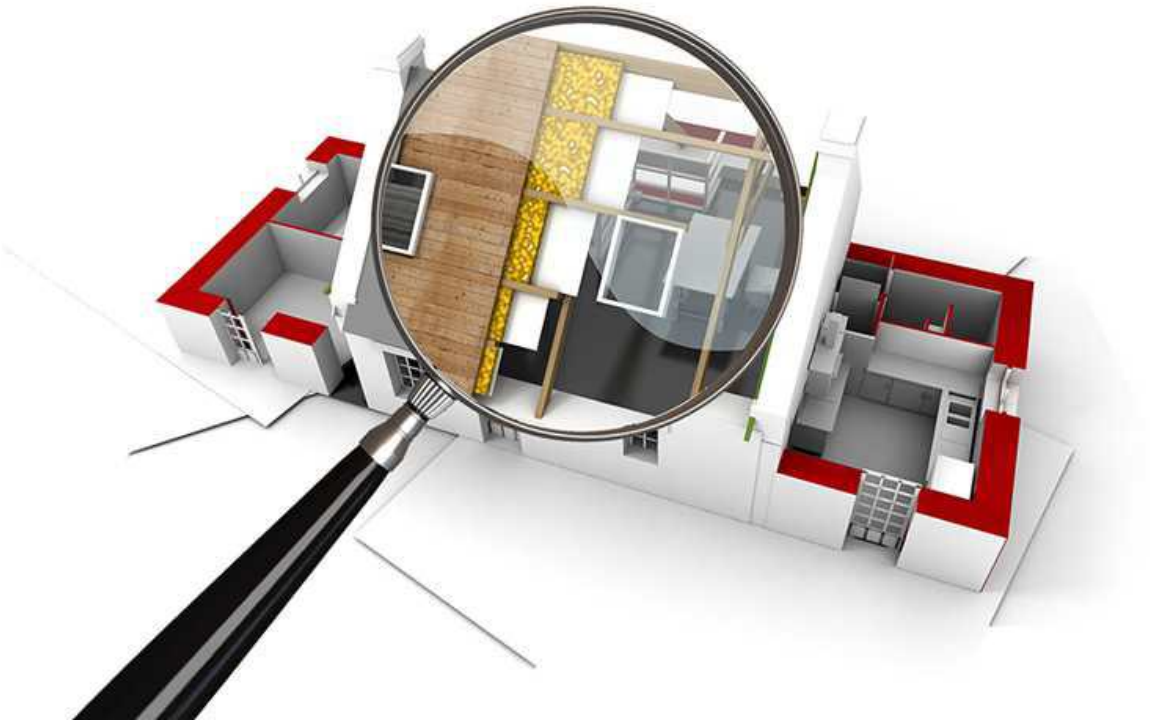
Boligbygg med flere boenheter

Midtskogen 11 A, 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 768, snr. 252

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1986 **Eiendomsverdi ref nr:** NO4085

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Blokken er fundamentert på utsprengt/komprimerte masser. Bæresystemer for boligblokken er hovedsakelig bærende stålbjelker/søyler. Betongelementer og plasstøpt betong. Etasjeskiller i prefabrikkerte hulldekke-elementer. Yttervegger i isolert bindingsverk, utvendig kledd med plater. Flatt yttertak, tekket med takfolie eller lignende. Vinduer med isolerglass. Det medfølger bod i kjeller på kvm.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

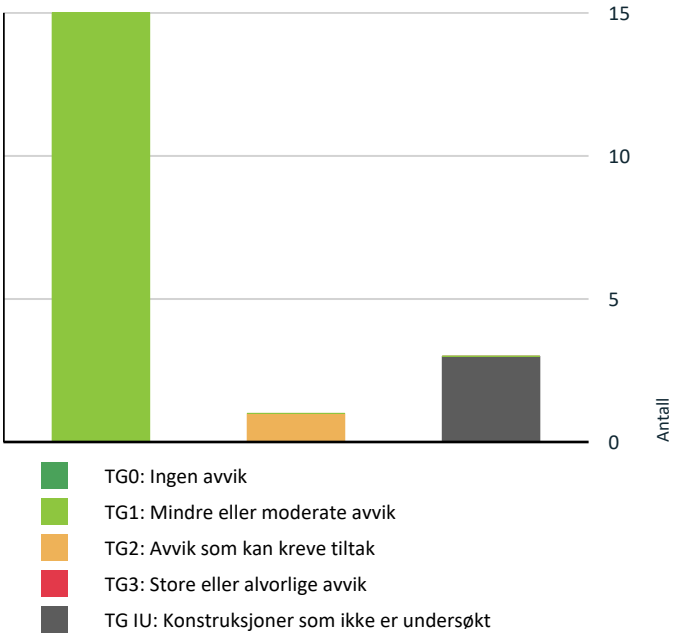
• Det foreligger ikke tegninger

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte slette flater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Modulen er ferdig produsert fra leverandør og leveres som ett ferdig rom under oppføring av blokken.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen er utført med malte stålpater.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 48 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt trolig med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om borring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin (40 cm), platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det er usikkerhet om det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Ytterligere undersøkelser anbefales.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via radiator i stue. Varmekabler på bad.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Samsvarserklæring er ikke fremvist. Mulig styret har samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Samsvarserklæring er ikke fremvist. Mulig styret har samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

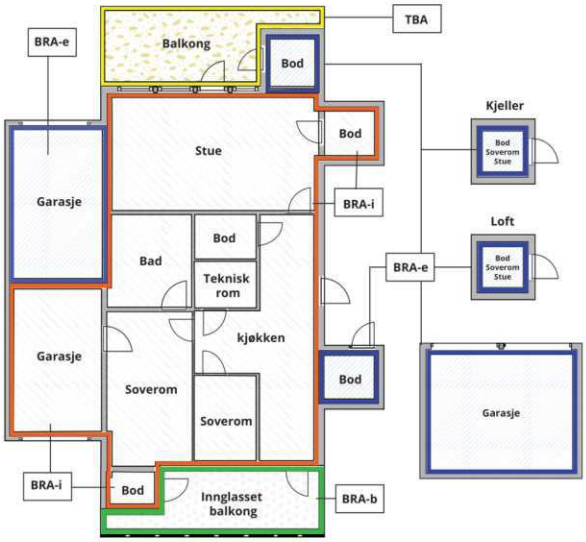
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	38			38	
Kjeller					
SUM	**38**				
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.9.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3207 NORDRE FOLLO	137	768		252	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtskogen 11 A

Hjemmelshaver
Tunstad Marius

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309251116
Addresse	Midtskogen 11 A		
Postnr.	1423	Sted	SKI
Selgers navn	Marius Tunstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 29.09.2026

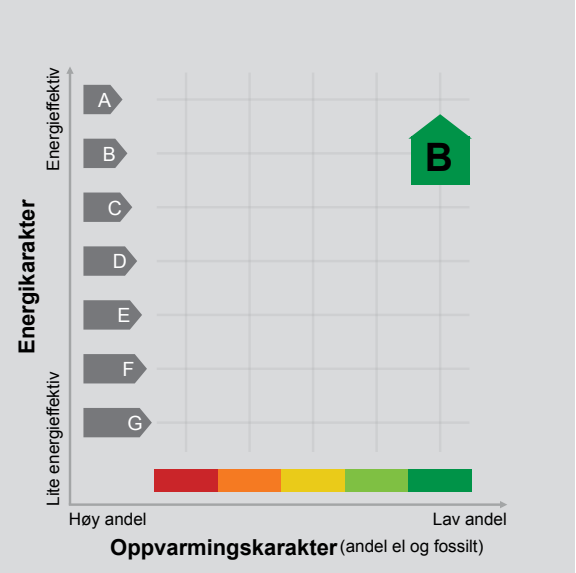
Signert av *Marius Tunstad*

Initialer selger:
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	782
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300532437
Merkenummer	Energiattest-2025-228189
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Midtskogen 11A	300532437	H0202	67	0	
Midtskogen 11B	300532437	H0203	64	0	
Midtskogen 11A	300532437	H0302	75	0	
Midtskogen 11B	300532437	H0303	72	0	
Midtskogen 11B	300532437	H0403	80	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	95 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	237,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	6,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	74,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 670 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 310 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 670 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 432 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 239 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 670 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,4 %

Frontline Follo AS
v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Oyvind.frogner@privatmegleren.no

Deres ref.: 309251116 . Vår ref.: 4371-1-252 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Finstad Park Boligsameie
Organisasjonsnr:	913691776
Seksjonseier:	Tunstad, Marius
Medeier:	
Leilighetsnummer:	252
Adresse:	Midtskogen 11 A, 1423 SKI
Seksjonsnummer:	252
Gnr.	137
Bnr.	782

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 776320.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 72 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til en hver tid er seksjonseiere. Megler må gi beskjed til forretningsfører om garasjeplassnr. 2 skal følge seksjonen eller ikke. Tilleggsparkeringsplass kan ved salg av boligseksjonen enten følge denne eller selges til en annen sameie i Finstad Park 1, 2 eller 3. Megler må sørge for at kjøper av tilleggsparkeringsplass blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (gnr 137, bnr. 769 i Nordre Follo kommune).
- Sameiet benytter Techem AS for avlesning/avregning av vann, avløp og fjernvarme. Ved eierskifter MÅ målere avleses og avlesningsskjema fylles ut av selger og kjøper for så og sendes inn til Techem AS. (Skjemaet lastes ned fra hjemmesiden til Techem - eierskifteskjema .) Skjemaet sendes pr e-post til: info@techem.no. Avregningsperioden går fra 01.01.-31.12. hvert år.
- I henhold til vedtak på årsmøtet skal sameiet slås sammen med andre nærliggende sameier.
- Det vil bli sendt søknad om sammenslåing til Plan- og bygningsetaten i Nordre Follo kommune for følgende eierseksjonssameier: • Finstad Park Boligsameie 1, gnr. 137 bnr. 768 • Finstad Park Boligsameie 2, gnr. 137 bnr. 779 • Finstad Park 3 Boligsameie, gnr. 137 bnr. 782 I tillegg vil Finstad Park Driftssameie (gnr. 137 bnr. 595) bli innlemmet som del av sammenslåingen.
- Når saken er ferdigbehandlet av kommunen, skal sammenslåingen tinglyses. Sammenslåingen gjennomføres i tråd med plan og redegjørelse som fremgår av ekstraordinære årsmøte.
- OPPDATERING: Sameiene er nå tinglyst og tilhører nå gnr. 137. bnr. 768.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 467,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi og vann	561,00	
Garasje	375,00	
Felleskostnader	1 102,00	
Kabel-tv	429,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	744,26,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 033,68,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Patricia Benedikte Flakstad, e-post: finstadpark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4371

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2026 kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av regnskapsføringen for drift/vedlikehold
8. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap med årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap og årsrapport 2025 - Garasjesameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-.

Sak 7

Endring av regnskapsføringen for drift/vedlikehold

Forslag fremmet av:
Arne Petter Breirem, Midtskogen 5B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I regnskapet føres Drift og vedlikehold som en sekkepost. Denne posten utgjorde i regnskapet for 2024 ca. 25 % av kostnadene (kr. 682 067). I egen fotnote (8) er riktignok denne kostnad splittet opp i 7 underposter relatert til bygninger og tekniske anlegg. Likevel gir denne føring begrenset informasjonsverdi. Problemet er at det ikke skilles mellom to viktige elementer:

· Løpende vedlikehold

· Utskiftninger/oppgraderinger.

Videre fremgår det ikke hvilke driftskostnader som inngår.

Det er nå tolv år siden Finstad Park 1 ble ferdigstilt. Tolv år er en kritisk grense for vedlikehold da erfaring viser at vedlikeholdet blir mer kostbart og krevende når dette tidspunkt er passert.

Slik regnskapet er lagt opp nå gis det ikke god nok informasjon om utviklingen av vedlikeholdskostnadene. Det er viktig av hensyn til planlegging/budsjettering av vedlikehold å få mer detaljert kunnskap gjennom regnskapet om utviklingen i vedlikeholdskostnadene. Dette er også i samsvar med god regnskapsskikk.

Det er også uklart hvilke driftskostnader som føres under Drift/Vedlikehold. Disse kostnadene bør skilles ut fra vedlikehold.

Det tas forbehold om at regnskapet for 2025 er lagt opp etter samme opplegg som 2024. Ettersom Finstad Park 1 skal slås sammen med de to øvrige sameier er det mulig at årsmøtet ikke har grunnlag for et vedtak. I så fall bør forslaget videresendes til det sammenslåtte sameiet med en anbefaling.

Forslag til vedtak:

Finstad Park 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftinger/Oppgraderinger

Styrets innstilling

Regnskapet, slik det presenteres overfor seksjonseierne, spesifiserer ikke enkeltposter under «Drift og vedlikehold» (NOTE 7 i regnskapet) etter hva som er service (etter avtale) og hva som er arbeider i tillegg til dette. I årsrapporten gis det informasjon om drift- og vedlikeholdsoppgaver, men beløpsmessig fordeling mellom typer av arbeider/tiltak blir ikke nevnt.

I løpet av regnskapsåret følger styret opp og har oversikt over både arbeider som utføres etter serviceavtale og øvrige arbeider/tiltak som er nødvendige.

Styret bifaller at dette kan spesifiseres nærmere i regnskapet.

Siden styrets standpunkt er sammenfallende med forslagstillers, fremmes følgende

Forslag til vedtak

Finstad Park Boligsameie 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftinger/Oppgraderinger. Vedtaket oversendes styret i Finstad Park Boligsameie for videre behandling.

Sak 8

Valg av styre

Det skal velges et styre som gjelder frem til Finstad Park Boligsameie vil avholde ekstraordinært årsmøte i juli 2026

Innstilling

Det forslås at styret fem til dette årsmøtet fortsetter sine funksjoner frem til valg av nytt styre i Finstad Park Boligsameie i et ekstraordinært årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Årsrapporten er inndelt i følgene hovedavsnitt:

1. STYRET, EIENDOMSFORHOLD M.V.
2. ORGANISERING OG SAMARBEID I FINSTAD PARK
3. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT
4. ØVRIGE SERVICE-TJENESTER
5. ANNEN INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE/BEBOERNE
6. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

---ooo0ooo---

1. STYRET, EIENDOMSFORHOLD M.V.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte i 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Trond Birger Haugen	Midtskogen 5 B	2024-2026
Nestleder	Andreas Robert Pehrson	Midtskogen 6	2024-2026
Sekretær	Olav Aamoth	Midtskogen 8 A	2024-2026
Styremedlem	Christian S. Johansen	Midtskogen 5 A	2025-2027
Styremedlem	Abdulrahman H. Muhammed	Midtskogen 8 B	2025-2027

Styreleder velges særskilt på årsmøtet.
Hvis ikke det vedtas annet på årsmøtet, er valgperioden 2 år for tillitsvalgte.
Styret har konstituert seg selv med valg av nestleder og sekretær.

Styreleder Trond Birger Haugen ble brått revet bort 10. april 2026. Av formelle grunner måtte det derfor avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder og samtidig nytt styremedlem ut perioden, frem til det ordinære årsmøte 2026.
På det ekstraordinære årsmøte, avholdt digitalt 26.- 29. april 2026, ble følgende valg foretatt:

Leder:	Olav Aamoth	Midtskogen 8 A, frem til 15.06.26
Styremedlem.	Jan Rune Pilskog.	Midtskogen 8 A, frem til 15.06 26

Driften av Finstad Park Boligsameie 1 er underlagt bestemmelsene i Lov om eierseksjoner, samt egne vedtekter og husordensregler..

Retningslinjer for styrearbeid

Styret arbeider etter vedtatte retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, rutiner for av bestilling av arbeider og utbetalinger.

Styremøter
I løpet av 2025 er det gjennomført 12 styremøter. Oppfølging av saken om sammenslutning av sameiene på Finstad Park har medført hyppigere møtevirksomhet enn normalt tidligere.
.
Foruten styremøtene i vårt sameie, har det vært 13 møter i Garasjesameiets styre. 3 faste representanter fra vårt sameie har møtt i styremøtene: Trond B. Haugen, Andreas R. Pehrson og Olav Aamoth (sekretær/vara). Trond B. Haugen ble valgt som leder i Garasjesameiet for perioden 2025 - 2026.
7 utvalg under Garasjesameiet har også vært i aktivitet.

I forbindelse med avviklingen av Finstad Park Boligsameie 1 og sammenslåingen med Finstad Park Boligsameie 2 og Finstad Park 3 Boligsameie, avslutter tillitsvalgte sin periode ved utgangen av dette årsmøte. Det skal derfor ikke velges nye tillitspersoner i sameiet.
Imidlertid skal sameiet fortsette sin virksomhet i ca. to uker til etter årsmøte inntil sammenslåingen er formelt trer i kraft pr. 1. juli 2026, slik at det fremmes forslag om at styremedlemmene fortsetter i denne tiden.

Valgkomiteen

Per Wiseth	Midtskogen 6	2025-2026
Jan Ditlef Svartsund	Midtskogen 8 B	2025-2026
Peter Batta	Midtskogen 5 A	2025-2026

Valgkomiteens oppgaver i forbindelse med sammenslåingen av boligsameiene.
Ved sammenslåing av sameiene skal det fremlegges et forslag til leder og styremedlemmer til det det sammenslåtte sameie Finstad Park Boligsameie.
I denne prosessen skal valgkomiteene i de enkelte boligsameiene i dag samarbeide om et forslag til hvem som skal sitte i styret. Dette styret skal velges på det første ekstraordinære årsmøte i det nye sammenslåtte sameie.

Valgkomiteen arbeider selvstendig, uavhengig av styret, og behøver ikke grunngi sine forslag overfor årsmøtet.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 1
Sameiet består av 73 eierseksjoner; 72 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (Grendehuset) som er i et sameie mellom Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3.

Finstad Park Boligsameie 1 er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913 691 776, og ligger i Nordre Follo kommune (3207) med følgende adresser:
Midtskogen 5 A og B
Midtskogen 6
Midtskogen 8 A og B
Alle med postadresse 1423 Ski

Gårds- og bruksnummer:
137 768 i Nordre Follo kommune (3207)

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

Det er registrert 4 eierskifter i sameiet i 2025.
1 seksjon i Midtskogen 5 B
3 seksjoner i Midtskogen 5 A.

Det er (hittil) registrert 3 eierskifter i sameiet i 2026.
1 seksjon i Midtskogen 5 B
1 seksjon i Midtskogen 6
1 seksjon i Midtskogen 5 A

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen ansatte.

2. ORGANISERING OG SAMARBEID I FINSTAD PARK.

Finstad Park består av boligsameiene Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3 og *fellessameiene* Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus. Alle sameiene er etablert med egne vedtekter.

Samarbeidet baseres på følgende formelle eiendomsforhold:
1) Grunneiendommen (med eget gnr/bnr), utenfor husparsellene, er i felles eierskap mellom boligsameiene.
2) Anleggseiendommen (under bakkeplan med eget gnr/bnr) som omfatter både bod- og garasjeareal, inkludert tekniske rom (bl.a. «varmesentralene»), er i felles eierskap mellom boligsameiene.
3) Grendehuset er i felles eierskap mellom sameiene

Uttak av vann fra Nordre Follo kommune og energi fra Follo Fjernvarme AS gjennom varmesentralene i Midtskogen 8 og 9 betjener alle sameiene i fellesskap:
Finstad Park Boligsameie 1 (3 blokker) og FP 2 (3 blokker) er knyttet til «varmesentralen» i Midtskogen 8, og Finstad Park Boligsameie 2 (1 blokk) og FP3 (3 blokker) er knyttet til «varmesentralen» i Midtskogen 9.

Organisasjonsmessig er Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus underlagt Finstad Park Garasjesameie, som er registrert i Brønnøysundregistrene med org. nr. 919 262 729.
Finstad Park Garasjesameie, som administrere driften av alle *fellessameiene*, har et styre som består av to styremedlemmer og ett varamedlem fra hvert av *boligsameiene.*

.

Saker av felles interesse for *boligsameiene* behandles av styret i *Garasjesameiet* og en rekke faste utvalg.
Formelle beslutninger for tiltak som berører det enkelte boligsameie må behandles i det enkelte boligsameies styre.

Finstad Park Boligsameie 1 har vært representert i alle faste utvalg og delaktige i behandlingen av fellessakene, Utvalgene, underlagt Garasjesameiet, har ingen selvstendig myndighet til å fatte vedtak.

Årsrapporten, regnskap 2025 og budsjett for 2026 for Finstad Park Garasjesameie er vedlagt innkallingen til Finstad Park Boligsameie 1 for å informere eierne om arbeidet som gjøres i fellessameiene.

Følgene utvalg har i løpet av 2025, og videre i 2026, vært i virksomhet:

- Fasadeutvalget
- Avtaleutvalget
- Utomhus-utvalget. HMS
- Økonomiutvalget
- Parkerings- og elbilutvalget. Kamera
- Grendehusutvalget
- Fusjonsutvalget

Sameiets deltagelse i Fusjonsutvalget ble vedtatt i styremøte 11. juni 2025. Trond B. Haugen, ble sameiets representant i utvalget.

Rapportene fra utvalgene, samt protokollen fra styremøtene i Finstad Park Garasjesameie blir referert som egen sak på styreinnkallingene.

Sammenslåing av sameiene på Finstad Park.
Ekstraordinært årsmøte.
På det ekstra ordinære årsmøte, som ble avholdt digitalt i tidsrommet 3. – 6. november 2025, ble det kvalifisert flertall av de avgitte stemmer vedtatt at Finstad Park Boligsameie 1 skulle slå seg sammen med de øvrige to boligsameiene på Finstad Park til ett boligsameie: Finstad Park Boligsameie. De øvrige boligsameiene stemte også for sammenslutning.
På datoen det digitale årsmøtet ble åpnet, ble det holdt et felles informasjonsmøte samlet for alle seksjonseierne i boligsameiene på Finstad Park. Møtet ble holdt i forsamlingslokalet Salen i Ski sentrum.

Diskusjoner om sider ved sammenslåing, samt planlegging og forberedelsene og til det ekstraordinære årsmøte pågikk gjennom sommeren og utover høsten 2025 i regi av Fusjonsutvalget.

For å gjennomføre prosessen på en korrekt måte etter lov og vedtekter, ble ekstern kompetanse og rådgivning engasjert ved OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Tinglysing av det sammensluttede Finstad Park Boligsameie (som også omfatter grunneiendommen) ble registrert i Kartverket (eiendomsregisteret) i begynnelsen av

mars måned 2026.

Fusjonsutvalget har etter vedtaket om sammenslåing hatt løpende kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS om praktiske og formelle spørsmål som har reist seg gjennom prosessen.

Etter sammenslåingen av boligsameiene 1. juli 2026 vil Finstad Park Garasjesameie fortsatt bestå som eget sameie etter bestemmelsene i Lov om sameige, med eget regnskap. Styret i Garasjesameiet vil være det samme som for det sammensluttede boligsameie.

3. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Befaring av tak/takbelegg, tilstandsrapport, reparasjon.
Tilstandsrapport for takene på alle tre blokkene ble også utført i 2025. Det ble ikke avdekket noen feil og mangler, men siden byggene er over 10 år gamle, er det ikke uvanlig at mindre forhold kan oppstå.
Styre har inngått avtale om **årlig** inspeksjon av takene. Noe de øvrige boligsameiene på Finstad Park også har gjort.
Takene på våre blokker ble reparert for mindre skader/slitasje høsten 2024.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg. (Ett anlegg pr. oppgang)
Ventilasjonsanleggene har avtalemessig to service-ettersyn pr. år. Rapport etter service blir oversendt styret.
I tillegg til det ordinære ettersynet ble det nødvendig med ett ekstra filterbytte. Normalt var filterbytte satt opp til en gang pr. år, men i løpet av de siste 3 - 4 år ble det også nødvendig med et ekstra bytter. Av den grunn ble det vedtatt at filtertypen skulle byttes ut med noe som var mer varig i samtlige ventilasjonsanlegg.
En mindre reparasjon ved hovedutkastet for ett ventilasjonsanlegg ble også nødvendig.
Utenom de faste service-besøk, blir anleggene rutinemessig også oppfulgt av vaktmestertjenesten. Avvik skal meldes styret.

Vedlikehold av heisanlegg. (En heis pr. oppgang)
Heisanleggene har avtalemessig fire service-ettersyn pr. år. Rapport etter service blir oversendt styret.
I tillegg til det ordinære ettersynet ble det nødvendig med reparasjon/utskifting av deler i heisen i Midtskogen 8B.
I mars 2026 ble det offentlig pålagte tilsyn av heisene foretatt av Heiskontrollen. Dette skal utføres hvert andre år. Resultatet ble: Ingen merknader for noen av våre fem heisanlegg.

Belysningen i fellesarealer (oppgangene).
Ved skifte av lyspærer i fellesarealenes armaturer blir det satt inn led-belysning. Foreløpig ser det ikke ut til at selve lampen (armaturen) behøver å byttes ut.

Røykluker i Midtskogen 5A, 6 og 8A.
Røyklukene befinner seg helt øverst i oppganger som har dør direkte inn til ventilasjonsanleggene.
Disse lukene, som styres av en egen el-motor, har årlig ettersyn. Ingen avvik/feil ble oppdaget ved den årlige inspeksjonen i 2025
Det er brannvesenet ved ev. utrykning som styrer bruken av røykluker.

Vedlikeholdsplanen.
Vedlikeholdsplanen er utarbeidet innenfor rammene av Norsk Standard 3424 «Tilstandsanalyse for byggverk – Innhold og gjennomføring», og benytter standardens begrepsbruk innenfor definisjoner, tilstandsgrader, konsekvensgrader og vedlikeholdsintervaller.
Ny Vedlikeholdsplan for sameiet ble vedtatt 2022. (Avløste tidligere plan.)
Styret loggfører ettersyn, service og nødvendig arbeid for eiendommen.

Styret ser det som en meget viktig oppgave å følge med på bygningenes og de felles tekniske anleggs tilstand, og holde dette i orden.

Fasadearbeidene.
Fasadeutvalget har ivaretatt kontakten mot Skanska, har hatt oppfølgingsmøter med Skanska, og fulgt deres fremdrift av utbedringsarbeid på fasadene.
Fasadeutvalget avtalte tidlig på året at Skanska skulle sjekke alle fasadeplater på alle bygg for sprekker i to omganger (vår og høst), og at Skanska i begge periodene skulle stille med lift for å kunne sjekke skadeomfang på nært hold. Utbedringsarbeidet ble imidlertid mer eller mindre sammenhengende gjennom hele året da omfanget av sprukne fasadeplater var større enn forventet. Skanska hadde flere avbrekk underveis for avvikling av sommerferie og når de selv ikke hadde anledning å være her på grunn av oppdrag andre steder.
Utvalget har også samlet innmeldte skader fra beboerne på både fasader og balkonger og videresendt disse til Skanska. Mot årsslutt 2025 var alle oppdagede og innmeldte skader utbedret. Utvalget har fotografert alle fasader etter de siste utbedringene foretatt i 2025.

Reklamasjonstiden for alle bygg i alle boligsameiene er til juli 2027, og oppfølgingsarbeidet med Skanska for 2026 vil derfor fortsette på lik linje som i 2025.

Fasadeutvalget avklarte for øvrig i 2024 boligsameienes juridiske rettigheter med advokatfirmaet Ness Lundin, og det viser seg at vi er godt dekket.
Ness Lundin skriver:
«Hvis det skulle oppdages nye skader på cembrit-fasadeplatene som har samme årsak som dagens utbedringsarbeider, vil det etter vår vurdering ikke gjelde noen absolutt reklamasjonsfrist eller foreldelsesfrist. Sameiene vil kun trenge å reklamere «innen rimelig» tid. Hva som er «rimelig tid», må avgjøres konkret. Man skal blant annet ha tid til å kunne undersøke nærmere og kontakte fagpersoner for råd. Som en tommelfingerregel kan det sies at to måneder vil ligge innenfor»..

Styre vil påpeke at skader som oppdages fortsatt må meddeles styret.

4. ØVRIGE SERVICE-TJENESTER

Avtale om energiservice (varme og varmtvann)
Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Det innebærer måling og avlesning av energi- og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS (forretningsfører) og Techem har inngått avtale om innkreving av energi- og vannkostnader. OBOS fakturerer den enkelte seksjonseier et á kontobeløp på vegne av boligsameiet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energi- og vannkostnadene er en del av de totale felleskostnadene til eierne.

Á kontobeløpet utarbeides av Techem, etter en beregning av energi- og vannforbruket for den enkelte boenhet på bakgrunn av forrige års forbruk. Techem avregner faktisk energi- og vannforbruk mot innkrevd á kontobeløp. Beløpet eierne har til gode eller er skyldig, avregnes på innbetalingsfakturaene for felleskostnader. Avregningen for 2025 ble sendt seksjonseierne 8. april 2026, både på e-post og gjennom Techems beboer App..

I Techems beboer App kan eierne selv hente ut målerdata samt det årlige avregningsvedlegg med detaljert informasjon.
I App'en vil også tidligere års avregningsvedlegg være tilgjengelig.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet «info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: **kundeservice@techem.no**

Bytte av vann- og energimålere som ble utført 2022/23.
Det er ikke registrert problemer med de nye målerne som ble installert.
Styret får regelmessig meldinger fra Techem dersom målerne skulle vise «null-forbruk» over en viss periode. Dette kan indikere feil på måler, spesielt om vannforbruket varsles med «null».
Målerne har 10-års garanti fra installeringen. Målerne skal skiftes ut i 2032/33.

Energien som benyttes til oppvarming (radiatorer) og varmtvann leveres av Follo Fjernvarme AS (FFV). Prisen pr. kWh beregnes etter Norpools gjennomsnittlige månedspris for vårt prisområde. Sameiene på Finstad Park har sluttet seg til Norgesprisordningen for elektrisk kraft, som også omfatter energi levert av FFV,

Elektrisk kraft som benyttes i fellesanlegg (lys i fellesområder, heisdrift og ventilasjon) er også tilsluttet Norgesprisordningen.

Elektriske anlegg i fellesområdene. Kontroll
Anleggene blir kontroller årlig, senest i april 2026.

Brannvern. Kontroll. Varsling.
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er alle leiligheter utstyrt med brannslukkingsapparat (pulver) og optiske branndetektorer. Dersom brannslukkingsapparatet er defekt, må seksjonseier sørge for at det repareres eller at nytt apparat skaffes.

De optiske branndetektorene montert i leilighetene er koblet til brannpanelet i 1. etg. i hver oppgang, som igjen er koblet mot brannvesenet.
Brannvarslingssystemet og nødlysanlegget blir kontrollert årlig, sist i april 2026..
Etter kontrollen ble det anbefalt at brannvarslings-sentralen byttes ut. Grunnen er at komponenter har gått ut av produksjon, og det ikke lenger er mulig å få tak i reservedeler. Hovedsentralen for brannvarslingen er plassert i Midtskogen 8B, og dekker hele Finstad Park.

Utskifting av brannslukkingsapparater.
Etter vedtektene for sameiet har den enkelte seksjonseier ansvar for vedlikehold – herunder utskifting - av brannslukkingsapparatet i leiligheten.
I januar 2025 ble samtlige brannslukkingsapparater i leilighetene skiftet ut.
I h.t. Norsk Standard 3910 skal apparatene kontrolleres hvert 5. år og skiftes ut (byttes) hvert 10. år. Ved denne utskiftingen ble sameiets regnskap belastet

FDV (Forvaltning–Drift–Vedlikehold)
FDV-dokumentasjon for den enkelte leilighet finnes på internettsiden
http://boligperm.no
Den enkelte seksjonseier må selv etablere tilknytning til Boligpermen.
Ved eierskifte må endring av tilgang besørges av eier som flytter ut.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 776320. Forsikringen omfatter også en styreansvarsdekning.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte leilighet.

NB! Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forsikringssaker
I løpet av 2025 har det ikke vært registret forsikringsskader på eiendommen.

Vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.
Sameiet har avtale med Facilitec AS om vaktmestertjenester og med RA Renhold AS om renhold av fellesarealer. Mattene i oppgangene skiftes av STIL Tekstilservice AS.
Renhold utføres en gang per uke i oppgangene.
Vaktmestertjenesten inspiserer ukentlig sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig, og gir melding til styret om eventuelle avvik.

Kabel-TV og internett.
Telenor Norge AS var sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester t.o.m. 31. mars 2026.

Ny avtale med Telia om levering av signaler for TV og internett.
I desember 2025 ble det inngått avtale om levering av TV- og internettsignaler gjennom Telia. Dette var – nødvendigvis – et samarbeidsprosjekt med de øvrige boligsameiene på Finstad Park. Senteret for inntak og videre distribusjon av signaler til seksjonene i alle boligsameiene befinner seg i Midtskogen 8. Spredenettet fra Senteret ut til den enkelte seksjon er sameienes eiendom.
Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører – herunder også Telenor.
Orientering om overgang til Telia er kunngjort flere ganger – både gjennom VIBBO og rundskriv i postkassene.
Nytt «fibermodem» i skapet ved siden av sikringsskapet i leilighetenes bod, og en wifi-ruter ble installert i leilighetene i løpet av uke 11 2026.
Avtalen med Telia var formelt i kraft f.o.m.1. april 2026. Kostnaden er kr 429 pr. mnd. pr. seksjon.

5. ANNEN INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE/BEBOERNE

Informasjon til seksjonseierne
Sameiets hjemmeside ligger på **https://vibbo.no.** Dette er ***hovedkanalen*** for all informasjon som sendes til eierne. Her finner man opplysninger om sameiets drift og andre opplysninger som kan være nyttige. Man kan tegne seg på et nyhetsvarsel til egen e-postkasse når styret legger ut ny informasjon.
I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.
I 2025 ble det kunngjort 9 ordinære rundskriv til seksjonseierne. Disse blir alltid publisert på sameiets VIBBO-side.. Eiere/beboere som ikke er brukere av VIBBO får rundskriv lagt i postkassene, eventuelt sendt pr. e-post.
Høsten 2024 ble VIBBO Nabolaget etablert. Her blir det lagt inn orienteringer som er av interesse for beboere i alle tre sameier på Finstad Park.
I hver oppgang er det satt opp en oppslagstavle for kunngjøring av opplysninger.
Styre kan også gi beskjeder til beboerne på SMS.

Informasjon til nye eiere/beboere
Nyinnflyttede beboere blir orientert om brannvern, ventilasjon, rengjøring av sluk, i tillegg til andre praktiske forhold.

Kontakt med styret
Styret har ingen fast kontortid i eget lokale. Styret kan kontaktes pr. e-post til **finstadpark1@styrerommet.no**

Henvendelser fra sameierne blir besvart så snart som mulig. Ved akutte oppståtte uønskede situasjoner bør styret kontaktes umiddelbart.

HMS (Helse Miljø Sikkerhet)
Styret er ansvarlig for HMS i sameiets fellesområder.
Oktober 2025 gjennomførte Utenomhusutvalget-HMS en egenkontroll av fellesarealene i Finstad Park.

HMS-utvalget har ansvar for å sjekke fellesarealer og anlegg i Finstad Park, men en del av dette er dekket av avtaler med ulike leverandører.
For de anleggsområder som utvalget kontrollerte, herunder oppganger, bodområder, tavlerom, ventilasjonsrom, branntrapper og garasje ble det ble ikke funnet avvik.

Styret har ikke HMS-ansvar for leilighetene. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar.

I garasjearealet er det satt opp en «hjertestarter». Den er plassert rett overfor inngangen til Midtskogen 9 B.

Miljø - bærekraft
Energimessige tiltak.
Belysningen i sameiets fellesområder skiftes til energibesparende led-pærer etter hvert som tidligere type av lyspærer slukner.
Styret er bevisst på å gjennomføre energibesparende tiltak.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avfallshåndtering.
Avfallet fra beboerne blir sortert og behandlet etter offentlige regler

6. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen **kr 2.773.857.**

Innbetaling av fellesutgifter for 2025.
Fra 1. januar 2025 ble det foretatt enkelte endringer i innbetaling av felleskostnadene. Den vesentligste endringen skjedde med kostnadene for drift av Finstad Park Garasjesameie:
Drift av garasjeanlegget ble økt med kr 30 pr. plass. Bod økte med kr 10 pr. bod. Drift av utearealene økte med kr 1,50 pr kvadratmeter boligareal, fra kr 3 til kr 4,50. Tilsvarende drift av Grendehuset med kr 0,10 pr kvadratmeter boligareal; fra kr 0,40 til kr 0,50. Alle beløpsangivelser er pr. mnd.
Felleskostnadene til sameiet sto rolig med kr 24 pr. mnd. pr. kvadratmeter boligareal. Når det gjelder kostnader for TV/kabel blir denne regulert med den til enhver tid gjeldende sats vi betaler til leverandøren av TV- og internettsignaler. Ved inngangen til året var beløpt kr. 389 pr seksjon pr. mnd. Ved utgangen av året var beløpet kr 514 pr seksjon pr. mnd.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen **kr 2.667.002,-.** Dette er noe lavere enn budsjettert, selv om det har påløpt noe høyrere vedlikeholdskostnader i forbindelse med vedlikehold av ventilasjons- og heisanlegg enn forventet.

Resultat
Årets resultat, inkl. finansinntekter, er på **kr 232.659,-** og foreslås ført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var **kr 3.236.763**.

Budsjett 2026
Boligsameiene på Finstad Park vil bli slått sammen med virkning fra 01.07.2026**.** Som følge av dette er ikke budsjettet for 2026 tatt med i regnskapsoppstillingen..

Det kan kort nevnes at satsene for «Felleskostnader», «Grendehuset», «Driftssameie» og «Garasje» i innbetalingen fra hver enkelt seksjonseier ikke ble endret fra 01.01.2026. De samme som satsene som gjaldt for 2025 ble videreført.

Det skal utarbeides et felles budsjett for det sammenslåtte boligsameiet etter at det har startet opp sin virksomhet i juli 2026**.**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Boligsameie 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 913691776, KLIENTNR. 4371

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	2 755 107	2 588 985	2 703 996
Andre inntekter	3	18 750	18 785	18 004
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 773 857**	**2 607 770**	**2 722 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-53 775	-33 840	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-240 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 438	-8 000
Forretningsførerhonorar		-146 120	-139 445	-150 000
Konsulenthonorar		-23 160	-54 335	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-503 942	-682 067	-540 000
Forsikringer		-249 037	-220 230	-254 000
Kostnader sameie		-704 208	-554 976	-710 000
Energi/fyring	8	-74 730	-88 380	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-383 076	-345 175	-340 000
Andre driftskostnader	9	-258 205	-259 731	-253 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 667 002**	**-2 628 616**	**-2 692 000**
DRIFTSRESULTAT		**106 855**	**-20 846**	**30 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	125 804	128 207	100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**125 804**	**128 207**	**100 000**
ÅRSRESULTAT		**232 659**	**107 361**	**130 000**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital:		232 659	107 361	

Dokument-ID 092221155557577222851

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 913691776, KLIENTNR. 4371

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 266	30 043
Forskuddsbetalte kostnader		103 334	84 024
Andre kortsiktige fordringer	11	287 212	0
Energiavregning		0	119 530
Driftskonto OBOS-banken		138 819	385 249
Sparekonto OBOS-banken		3 025 496	481 963
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 114 833
SUM OMLØPSMIDLER		**3 569 128**	**3 215 642**
SUM EIENDELER		**3 569 128**	**3 215 642**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 236 763	3 004 104
SUM EGENKAPITAL		**3 236 763**	**3 004 104**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 275	26 137
Leverandørgjeld		127 710	185 402
Energiavregning	12	52 845	0
Annen kortsiktig gjeld	13	96 534	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**332 365**	**211 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 569 128**	**3 215 642**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 05. mai 2026
Styret i Finstad Park Boligsameie 1

Olav Aamoth/s/ Andreas Robert Pehrson/s/ Jan Rune Pilskog/s/

Christian Salicath Johansen/s/ Abdulrahman Muhammed/s/

Dokument-ID 092221155575772222851

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Driftssameiet	312 846
Felleskostnader	1 664 316
Garasje	356 760
Kabel-tv	386 496
Grendehuset	34 689
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 755 107**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	18 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 750**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 775**

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

Dokument-ID 092221155557577222851

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 282

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 692
Drift/vedlikehold elektro	-27 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 030
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 306
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 083
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 920
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-503 942**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 699
Fjernvarme	-30
SUM ENERGI / FYRING	**-74 730**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-646
Lyspærer og sikringer	-4 369
Vaktmestertjenester	-49 603
Renhold ved firmaer	-161 701
Andre driftskostnader	-15 176
Trykksaker	-4 327
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-701
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 282
Andre kontorkostnader	-11 825
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 350
Øreavrunding	-25
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-258 205**

Dokument-ID 092221155557577222851

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 306
Renter av sparekonto i OBOS-banken	124 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2
Andre renteinntekter	296
SUM FINANSINNTEKTER	**125 804**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	287 212
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**287 212**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-787 993
SUM INNTEKTER	**-787 993**

KOSTNADER

Techem	46 719
Fjernvarme	488 536
Vann	199 892
SUM KOSTNADER	**735 147**

SUM ENERGIAVREGNING	**-52 845**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-96 534
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-96 534**

Dokument-ID 092221155557577222851

S4373 Finstad Park Garasjesameie

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Finstad Park Garasjesameie har i perioden 2025-2026 gjennomført 14 styremøter, og konstituerte seg på første styremøte 21.05.2025.

Utvalgene som er rådgivende organ til styret i garasjesameiet og styrene i boligsameiene har vært:

Fasadeutvalget

Utvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), sekretær Bjørn Helge Næss (FP2), Trond Haugen (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Jon Gleditsch (FP3).

Utvalget har ivaretatt kontakten mot Skanska, har hatt oppfølgingsmøter med Skanska og fulgt deres fremdrift av utbedringsarbeid på fasadene. Vi avtalte tidlig på året at Skanska skulle sjekke alle fasadeplater på alle bygg for sprekker i to omganger (vår og høst), og at Skanska i begge periodene skulle stille med lift for å kunne sjekke skadeomfang på nært hold. Utbedringsarbeidet ble imidlertid mer eller mindre sammenhengende gjennom hele året da omfanget av sprukne fasadeplater var større enn forventet. Skanska hadde dog flere avbrekk underveis for avvikling av sommerferie og når de selv ikke hadde anledning å være her på grunn av oppdrag andre steder.

Utvalget har i løpet av året også samlet innmeldte skader fra beboerne på både fasader og balkonger og videresendt disse til Skanska. Ved årsslutt 2025 var alle oppdagede og innmeldte skader utbedret.

Reklamasjonstiden for alle bygg i alle boligsameiene er til juli 2027, og oppfølgingsarbeidet med Skanska for 2026 vil derfor fortsette.

Fasadeutvalget avklarte i 2024 boligsameienes juridiske rettigheter med advokatfirmaet Ness Lundin, og det viser seg at vi er godt dekket.

Ness Lundin skriver: *«Hvis det skulle oppdages nye skader på cembrit-fasadeplatene som har samme årsak som dagens utbedringsarbeider, vil det etter vår vurdering ikke gjelde noen absolutt reklamasjonsfrist eller foreldelsesfrist. Sameiene vil kun trenge å reklamere «innen rimelig» tid. Hva som er «rimelig tid», må avgjøres konkret. Man skal blant annet ha tid til å kunne undersøke nærmere og kontakte fagpersoner for råd. Som en tommelfingerregel kan det sies at to måneder vil ligge innenfor».*

Økonomi- og avtaleutvalget

Utvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), Bjørn Helge Næss (FP2), Trond Haugen (FP1), Olav Aamot (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Narine Løvaas (FP3).

Arbeidet med økonomien har vært å:

- Holde fortløpende kontroll med Garasjesameiets fakturaer og regnskap.

- Utarbeide budsjettforslag 2026 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.

- Foreslå felleskostnadene 2026 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.

- Kontrollere Techem-avregningen for 2025 og kostnadsfordeling mellom sameiene.

- Kontrollere årsregnskapet og utarbeidet avsnitt om regnskapet 2025 og budsjett 2026 i Garasjesameiets årsrapport.

Arbeidet med avtaler har vært å:

- Ajourholde avtaleoversikten over alle gjeldende leverandøravtaler i Finstad Park. (Per nå er det avtaler med 31 leverandører, og totalt 75 avtaler).

- Gjøre alle avtalene tilgjengelige i OBOS leverandørportal i garasjesameiets styrerom for å sikre kontroll på avtalene.

Endring i avtaler har vært å:

- Revidere vaktmester- og vinteravtalene (brøyting, strøing, og vårfeiing) med Facilitec.

- Etablere avtale om årlig vask og vedlikehold av avfallsbeholdere med Ren Dunk.

- Etablere avtale om Telia Flex Plus til alle beboere, inkludert service og vedlikehold av internt fibernett og Telia Personlig service.

Ny renovasjonsløsning for matavfall:

Follo Ren innfører ny renovasjonsløsning for matavfall i 2026. Styret har derfor arbeidet med en ny totalløsning for de to renovasjonspunktene som finnes i dag ved Midtskogen 7/8 og Midtskogen 1/11.

Det må påregnes relativt store kostnader på dette da flere av molokene er deformerte ved M1/11. Styret mener det ble gjort feil ved etterfylling av grus når avfallsstasjonene ble gravd ned. Styret har derfor reklamert ovenfor Skanska på dette, og saken er fremdeles åpen. Styret vil fortsette å purre på Skanska.

Garasje- og parkeringsutvalget (kamera)

Utvalget har bestått av leder Lars-Ingar Sivle Pettersen og Anne-Sofie Sivle Pettersen (FP2), Andreas Pehrson og Christian Johansen (FP1), Jon Gleditsch og Thomas Michalsen (FP3).

Hovedoppgaven har vært å drifte gjeldende plan for parkering i garasjen og i carporten samt sikre stabil drift av elbil-ladesystemet i garasjen. I tillegg er utvalget kontaktleddet opp mot Østlandske Parkering, som driver parkeringsregulering på gjesteparkeringen.

Arbeidet har i hovedtrekk vært å:

- Sikre stabil drift av Wi-Fi for ladebokser i garasjen.

- Utlyse utleie av p-plasser i carporten.

- Organisere vask av garasjen vår og høst.

- Tegne avtale om Norgespris for å sikre forutsette driftsutgifter.

- Utført årlig service av Skan Kontroll og installert et ekstra kamera i garasjen.

HMS- og utomhusutvalget

Utvalget har bestått av leder Lars-Ingar Sivle Pettersen Bjørn og Helge Næss (FP2), Jon Gleditsch og Sigrid Wilhelmsen (FP3), Christian Johansen og Ivan Muhammed (FP1).

Hovedfokus er at Finstad Park skal være et trygt sted å bo, og at det derfor er viktig å avdekke eventuelle feil og mangler på fellesarealer ute og inne.

Det er gjennomført en HMS-vernerunde i 2025 hvor fellesareal ble kontrollert visuelt. Det ble avdekket mindre avvik som ble rettet der og da. Utvalget gikk gjennom alle oppganger, boder og uteområder som tilfaller de ulike sameiene, og medlemmer i utvalget fyller ut sjekklister for sitt respektive boligsameie.

Utvalget fulgte også opp sjekklister for områdene som garasje, boder og uteområder.

Følgende avtaler er blant annet tilknyttet internkontroll i sameiene:

- Minel – ansvar for kontroll av det elektriske anlegget og brannalarmanlegg.

- AktivAreal – ansvar for kontroll av lekeplasser én gang per år.

- Norplay AS og Kompan Norge AS – reparerer lekeplassene.

- Energima/AktivVentilasjon – kontroll og vedlikehold av felles ventilasjon

- Elaway – drift og kontroll av elbil-ladesystem i garasjen

- OTIS og Heiskontrollen – Otis har service på heisene 4 ganger hvert år, og heiskontrollen har lovpålagt tilsyn hvert 2 år.

Lekeapparater

AktivAreal avdekket i 2025 flere avvik av alvorlig til mindre alvorlig karakter på lekeapparatene. De lekeapparatene/-områdene som hadde alvorlige feil og mangler ble sperret av med sperrebånd. Avvikene i rapporten fra AktivAreal ble alle lukket i løpet av høst 2025 og lekeplassene er igjen trygge.

Hjertestarter

Hjertestarter er montert på en rød stolpe i den midtre delen av garasjen. Den er registrert i hjertestartregisteret og blir kontrollert hver 6 måned av leder i HMS-utvalget. Det ble byttet batteri etter gjeldende serviceplan for hjertestarter i 2025. En LED lampe i tak nær ved hjertestarter dimmer seg ikke ned av hensyn til sikkerhet.

Det offentlige hjertestarterregisteret driftes av helsemyndighetene og gjør hjertestartere tilgjengelig for 113-sentralene. Les mer på https://www.113.no/hjertestarterregisteret/

Utomhus

I hovedsak ble følgende arbeid utenomhus foretatt:

- Hellene på de mindre uteplassene ble vasket, men ble ikke refuget og impregnert. Dette vurderes utført våren 2026.

- Lagt nytt kompostdekke på blomsterbedene på slutten av året.

- Byttet og utført vedlikehold av vanningsanlegget.

- Lagt ny asfalt ved ut-/innkjøring ved Midtskogen 7.

- Byttet fire utelamper på gjesteparkering foran Midtskogen 1.

- Skiftet trevirke på benker og bord i Finstad Park på dugnad. Styret takker for en flott innsats av de medvirkende beboerne.

Hekkene ved Midtskogen 1, 3, 7 og 9 ble kuttet ned til cirka 15-20 cm i 2024 for å redusere risikoen for soppsykdommer og insektangrep. Det så ut til å hjelpe da det var færre bladlus (larver) på hekkene i 2025.

En blomstereng ble etablert ovenfor Grendehuset i 2024, og i 2025 ble det satt opp midlertidig avskjerming for at blomsterengen skulle få mulighet til å vokse opp uten for mye slitasje. Avskjermingen fjernes vintertid for å beholde akebakken.

Søppelproblemer - et tilbakevendende problem.

Ikke alle beboere klarer å forholde seg til at søppelcontainerne er fulle, og setter søppel utenfor containerne i stedet for å benytte containerne ved M8 hvor det oftest er ledig kapasitet. Dette fører til et forsøplingsproblem og øker tilgang av rotter og skadedyr i uteområdene. Dette er svært uheldig.

Grendehusutvalget

Utvalget har bestått av leder Anne-Sofie Sivle-Pettersen (FP2), Abdulrahman Hassan Muhammed (FP1) og Narine Løvaas (FP3).

Hovedoppgaven er administrasjon og kommunikasjon ifm. utleie av Grendehuset til beboere ved å håndtere innkommende leiesøknader, ta betaling for leie og bestille vaskebyrå.

I tillegg har det vært gjennomført en intern vareopptelling av kjøkkenutstyr for å avklare behov for innkjøp av nytt manglende utstyr.

Det har vært totalt 22 leietakere med 34 utleide dager i 2025. I tillegg har Grendehuset vært i bruk for å avholde styremøter og møter med leverandører.

Høsten 2025 ble det opprettet et lite lekehjørne til glede for barn som kommer i selskap i Grendehuset. Utvalgets malte vegger og kjøpte inn møbler. Utvalget mottok også gratis, pent brukte leker fra beboere i Finstad Park.

Fusjonsutvalget

Fusjonsutvalget har bestått av leder Trond Haugen (FP1), Patricia Flakstad (FP2) og Ottar Johansen (FP3).

Utvalget har arbeidet med prosessen for sammenslåing av FP1, FP2 og FP3 inkludert å skille ut Grendehuset og Driftssameiet fra Garasjesameiet, og slå sammen FP1, FP2, FP3, Grendehuset og Driftssameiet til nye Finstad Park Boligsameie.

Garasjesameiet vil derfor i fremtiden kun omfatte garasjeanlegget med parkeringsplasser, boder, tekniske rom og fellesarealet tilknyttet garasjeanlegget.

Det har vært gjennomført flere møter med Obos for å sikre en god prosess for sammenslåingen, og ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 4. november 2025 der sammenslåing og vedtekter for nytt boligsameie ble godkjent.

Fokus har vært på å avklare alle delprosesser og klargjøre hva som følges opp av Obos og hva vi må gjøre selv for en smidigst mulig sammenslåing.

Nordre Follo kommune mottok vår søknad om reseksjonering 19. desember 2025, og vi mottok tinglysningsdokumentet av det nye boligsameiet 3. februar 2026.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8377.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8377.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 30 av 37 Årsregnskap og årsrapport 2025 - Organisasjonsnr.pdf

FINSTAD PARK GARASJESAMEIE
ORG.NR. 919262729, KLIENTNR. 4373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 662 273	2 120 767	2 678 000	2 678 000
Ladeinntekter elbil		1 350	0	0	0
Andre inntekter	3	27 300	55 200	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 690 923**	**2 175 967**	**2 678 000**	**2 698 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-6 103	-6 103	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 563	-6 188	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 830	-30 605	-35 000	-35 000
Konsulenthonorar		-265 660	-26 713	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-1 328 795	-2 209 062	-1 525 500	-1 784 500
Forsikringer		-63 220	-56 832	-70 000	-75 000
Kommunale avgifter	7	-7 330	-7 481	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-79 122	-76 528	-85 000	-90 000
Energi/fyring	8	-122 749	-113 856	-150 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-307 807	-293 740	-329 000	-321 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 219 178**	**-2 827 107**	**-2 234 500**	**-2 465 500**
DRIFTSRESULTAT		**471 745**	**-651 140**	**443 500**	**232 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 258	6 698	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 258**	**6 698**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**475 003**	**-644 442**	**443 500**	**232 500**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-644 442
Til opptjent egenkapital:	475 003	0

Document ID 092221155557570234644

FINSTAD PARK GARASJESAMEIE
ORG.NR. 919262729, KLIENTNR. 4373

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	12 206	18 309
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 206**	**18 309**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	7 013
Andre kortsiktige fordringer		0	16 332
Driftskonto OBOS-banken		269 578	115 702
Sparekonto OBOS-banken		407 700	6 440
SUM OMLØPSMIDLER		**677 278**	**145 487**
SUM EIENDELER		**689 484**	**163 796**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		548 943	73 940
SUM EGENKAPITAL		**548 943**	**73 940**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		270	300
Leverandørgjeld		140 270	89 556
SUM KORTSIKTIG GJELD		**140 540**	**89 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**689 484**	**163 796**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 17. februar 2026
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Trond Birger Haugen/s/ Andreas Robert Pehrson/s/ Lars-Ingar Sivle Pettersen/s/

Patricia Benedikte Flakstad/s/ Ottar Johansen/s/ Sigrid Lyslo Wilhelmsen/s/

Document ID 092221155557570234644

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 800
Grendehuset	124 665
Driftssameiet	1 125 108
Garasje	1 403 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 662 273**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	27 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**27 300**

NOTE 4
STYREHONORAR

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 815

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 563
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 563**

Document ID 092221155557570234644

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 854
Drift/vedlikehold VVS	-133 862
Drift/vedlikehold elektro	-72 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-638 114
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 021
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-275 663
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-86 558
Kostnader dugnader	-755
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 328 795**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-7 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 330**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi (Smart Energi AS)	-442 371
Ladeinntekter (Elaway AS)	319 622
SUM ENERGI / FYRING	**-122 749**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 306
Datautstyr	-23 661
Annet driftsmateriale	-2 310
Vaktmestertjenester	-90 605
Renhold ved firmaer	-19 529
Snørydding	-124 834
Trykksaker	-6 365
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 815
Andre kontorkostnader	-2 098
Porto	-3 125
Kontingenter	-950
Bank- og kortgebyr	-2 186
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-1 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-307 807**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 260
SUM FINANSINNTEKTER	**3 258**

Document ID 092221155557570234644

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Oppvaskmaskin (Grendehuset)		
Tilgang 2023	30 514	
Avskrevet tidligere	-12 206	
	-6 103	
		12 206
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 206**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 103**

Document ID 092221155557570234644

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26
Selskapsnummer: 4371 **Selskapsnavn:** FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 913691776
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A .

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Joner er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av regnskapsføringen for drift/vedlikehold

Fremmet av: Arne Petter Breirem, Midtskogen 5B

Bakgrunn

I regnskapet føres Drift og vedlikehold som en sekkepost. Denne posten utgjorde i regnskapet for 2024 ca. 25 % av kostnadene (kr. 682 067). I egen fotnote (8) er riktignok denne kostnad splittet opp i 7 underposter relatert til bygninger og tekniske anlegg. Likevel gir denne føring begrenset informasjonsverdi. Problemet er at det ikke skilles mellom to viktige elementer:

· Løpende vedlikehold

· Utskiftninger/oppgraderinger.

Videre fremgår det ikke hvilke driftskostnader som inngår.

Det er nå tolv år siden Finstad Park 1 ble ferdigstilt. Tolv år er en kritisk grense for vedlikehold da erfaring viser at vedlikeholdet blir mer kostbart og krevende når dette tidspunkt er passert.

Slik regnskapet er lagt opp nå gis det ikke god nok informasjon om utviklingen av vedlikeholdskostnadene. Det er viktig av hensyn til planlegging/budsjettering av vedlikehold å få mer detaljert kunnskap gjennom regnskapet om utviklingen i vedlikeholdskostnadene. Dette er også i samsvar med god regnskapsskikk.

Det er også uklart hvilke driftskostnader som føres under Drift/Vedlikehold. Disse kostnadene bør skilles ut fra vedlikehold.

Det tas forbehold om at regnskapet for 2025 er lagt opp etter samme opplegg som 2024. Ettersom Finstad Park 1 skal slås sammen med de to øvrige sameier er det mulig at årsmøtet ikke har grunnlag for et vedtak. I så fall bør forslaget videresendes til det sammenslåtte sameiet med en anbefaling.

Forslag til vedtak:

Finstad Park 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftinger/Oppgraderinger

Styrets innstilling
Regnskapet, slik det presenteres overfor seksjonseierne, spesifiserer ikke enkeltposter under «Drift og vedlikehold» (NOTE 7 i regnskapet) etter hva som er service (etter avtale) og hva som er arbeider i tillegg

til dette. I årsrapporten gis det informasjon om drift- og vedlikeholdsoppgaver, men beløpsmessig fordeling mellom typer av arbeider/tiltak blir ikke nevnt.

I løpet av regnskapsåret følger styret opp og har oversikt over både arbeider som utføres etter serviceavtale og øvrige arbeider/tiltak som er nødvendige.

Styret bifaller at dette kan spesifiseres nærmere i regnskapet.

Siden styrets standpunkt er sammenfallende med forslagstillers, fremmes følgende

Forslag til vedtak:
Finstad Park Boligsameie 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftinger/Oppgraderinger. Vedtaket oversendes styret i Finstad Park Boligsameie for videre behandling.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av styre

Det skal velges et styre som gjelder frem til Finstad Park Boligsameie vil avholde ekstraordinært årsmøte i juli 2026

Innstilling
Det forslås at styret fem til dette årsmøtet fortsetter sine funksjoner frem til valg av nytt styre i Finstad Park Boligsameie i et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:
Sittende styre fortsetter i sine verv frem til nytt styre velges på ekstraordinært årsmøte i Finstad Park Boligsameie, planlagt avholdt i juli.

✓ **Vedtatt**

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Geir Joner/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4371
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juli kl. 09:00 og lukker 9. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4371

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Husordensregler for nytt sammenslått sameie
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thomas Michalsen og Lars-Ingar Sivle Pettersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Husordensregler for nytt sammenslått sameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensrelgene vedtas iht vedlagte forslag.

Vedlegg

1. 2026 Finstad Park Boligsameie - Ordensregler.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN I DET FUSJONERTE FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE

Alle de foreslåtte kandidatene har blitt forespurt og akseptert å stille til valg.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Ski - 9. mai 2026

Valgkomiteen har bestått av:

Peter William Brandth /s/ Peter Batta /s) Per Wiseth /s/

Jan D. Svartsund /s/ Ole Konrad Bekkedal /s/ Nils Otto Evenrud /s/

Roller og kandidater

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

- Patricia Flakstad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Pehrson
- Anne-Sofie Sivle Pettersen
- Cecilie Evenrud

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bjørn Helge Næss
- Jon Gleditsch
- Olav Aamoth
- Sigrid Wilhelmsen

Sak 6

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Ole Bekkedal
- Ottar Johansen
- Peter Batta

FINSTAD PARK
BOLIGSAMEIE
ORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte 09.07.2026

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Reglene bes ses i sammenheng med ordensreglene for Finstad Park Garasjesameie, som omhandler garasjeanlegget og kjellerbodarealet (Se vedlegg 2).

2. FORMÅL

Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Finstad Park. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret gir.

3. STØY

På hverdager skal det være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 og på lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00.

I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk, øves på instrumenter eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy skal naboer varsles.

Oppussingsarbeid som snekkervirksomhet og boring med drill må begrenses på hverdager til mellom kl. 08:00 til kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00.

På søndager og helligdager skal ikke støyende virksomhet forekomme.

All unødvendig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4. DYREHOLD

Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsstasjonene ved Midtskogen 1 og Midtskogen 8. De skal ikke kastes i søppelkasser på grøntområdene.

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

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Inngangsdørene og garasjedørene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler, sportsutstyr, leker og andre ting skal ikke plasseres i inngangspartiet eller i trappeoppgangene, men i egne boder. Sykler kan også settes i sykkelstativene utenfor hver oppgang, eller på anvist plass i garasjeanlegget.

Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan plasseres under trappen ved heis i underetasjen.

Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold, bes styret varsles på Vibbo eller på e-post: finstadpark@styrerommet.no

6. NAVNESKILT POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Alle seksjonseiere/beboere plikter å anskaffe navneskilt til postkasse. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling finnes på Vibbo, tema «Postkasseskilt»

Navn på ringetablået til dørtelefon/ringeklokke bestilles på Vibbo, tema «Ringeklokke».

7. BRANNVERN

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes og må ikke gå utover brannsikkerheten.

8. RØYKING

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder eller rett utenfor hovedinngang.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Ved røyking på balkongene må det vises hensyn til naboer.

9. FASADE

Hvis markise ønskes montert skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se vedlegg 1 til husordensreglene.

«Frosting» av fasadeglass på balkonger tillates under forutsetning av at fargenyansen er grå og tilsvarende som monterte sideskjermer på balkongene.

All annen oppsatt innsyns- eller solskjerming på balkong og terrasse skal være i samme grå fargenyanse. Alternativt kan skjerming oppnås ved beplantning.

Boring i fasadeplater må unngås, da disse kan ødelegges ved ukyndig behandling.

10. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Vennligst ikke rist tekstiler (eks. tepper) ut fra balkongen. Tørking av tøy på balkongenes gelendre er ikke tillatt.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Kullgriller (også ”engangsgriller”), pelletsgrill og bålpanne tillates ikke pga. brannfare.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås.

Skrot, matavfall, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser.

For montering og bruk av balkong- /terrasseflagg, se vedlegg 2 til husordensreglene.

11. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet fiber tv og internett. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

12. KJELLERBODENE

Det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i kjellerbodene. Propantanker skal ikke lagres i boden.

Beboere frarådes også å oppbevare verdigjenstander der.

13. GJESTEPARKERING OG KJØRING PÅ FELLESAREALER

Regler for gjesteparkering finnes på Vibbo, tema «Gjesteparkering».

Bilkjøring på fellesarealene begrenses til et minimum. Det er ikke tillat å parkere på fellesarealene.

Bilvask og lignende skal heller ikke foregå på fellesarealene.

14. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres i sine respektive beholdere og tilpasses lukenes diameter:

- Matavfall og restavfall.
- Papir/papp.
- Glass og metall.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må beboere selv levere på kommunens miljøstasjoner eller til Miljøbilen.

Avfall, flasker og andre gjenstander skal ikke settes ved siden av avfallsbeholderne.

Følgende må ikke kastes i avfallsanlegget: varm aske, brennende gjenstander f,eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

15. PLENER – UTEAREALER

Bruk av plenene som snarveier skal unngås. Bruk gangveiene for å forhindre skader på grøntarealene.

Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på plener og utearealer ved at søppel eller ekskrementer fra dyr ikke blir liggende på utearealene, men kastes henholdsvis i søppelbøttene og avfallsstasjonene.

16. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

Sykler skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med kjørebanen eller snøbrøyting vinterstid.

Sykler kan vinterstid settes på anviste og merkede plasser i garasjen eller i egen bod.

Styret kan ved behov fjerne sykler som fremstår som defekte og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring.

Styret vil ved behov gjennomføre en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring.

17. OPPSKYTING AV FYRVERKERI

Oppskyting av fyrverkeri på sameienes fellesarealer, plen og egne balkonger er forbudt. Ved overtramp vil dette anmeldes til politiet.

18. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensreglene og/eller vedtektene.

19. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDLEGG 1:

Markiser og farger (ref. punkt 9 Fasader)

Markiser levert av Scandic og er av typen «Swingline terrassemarkiser».

Fargen på duk er 314398 mørk grå. Metall far farge RA9007.

Markiser o.l. skal bestilles av Scandic Markiser AS.

Montering og bruk av balkong- /terrasseflagg (ref. punkt 10 Terrasser og balkonger)

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger. Dette gjelder både type flaggholder og plassering på balkongrekkverket.

Flaggholdere skal for hver vertikal balkongrekke monteres i samme loddrette linje. Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og mot overkant av terrasseskillene.

VEDLEGG 2:

FINSTAD PARK GARASJESAMEIE
ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG

Vedtatt på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 09.11.2017
Revidert på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 26.02.2025
Revidert på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 21.05.2025

1. Innledning

Garasjesameiet omfatter garasjeanlegget og bodarealet i en egen eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Finstad Park, betegnet som gnr. 137 bnr. 769 i Ski kommune.
Hver enkelt seksjon i boligsameiene har bruksrett til én parkeringsplass og én bod. Sameierne eier ideell(e) andel(er) av garasjesameiets eiendom i h.t. vedtektene.
Areal utenfor oppmerkede parkeringsplasser og bodareal disponeres av Garasjesameiet.
Trivselen på sameiets eiendom avhenger av at beboerne i boligsameiene på Finstad Park tar hensyn til hverandre.
Garasjeanlegget og porten ved inn- og utkjøringsområde + bodganger er videoovervåket.
Sameiernes bruk og rettslige disposisjoner med garasjeplass og bod fremgår av Garasjesameiets vedtekter.

2. Generelle ordensregler

- Vis hensyn ved inn- og utkjøring, samt kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig og man må holde lav fart. Fartsbegrensningen er skiltet til 15 km/t.
- Trafikk ut fra parkeringsplassene i garasjearealet har vikeplikt for ferdselen på hovedveien til og fra garasjeporten.
- Parker på midten av ditt eget parkeringsfelt.
- Parkeringsplassen skal ikke benyttes til oppbevaring av dekk/hjul eller andre gjenstander.
- Den enkelte P-plass (også HC-plasser) kan benyttes til maksimum 1 registrerbar bil. I stedet for kan man parkere, mc, moped, HC-elkjøretøy ol. hvis det er tilstrekkelig plass innenfor det oppmerkede området.
- Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg straks fjerne dette med dertil egnet middel.
- Det er ikke tillatt å drive verkstedliknende aktiviteter på biler og andre motoriserte kjøretøy i garasjen. Oljebytte er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt med utvendig vask av biler i garasjen.
- Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet fra garasje eller boder.
- Det er ikke lov å montere kroker eller faste installasjoner o.l. i garasjearealets tak. Dette kan medføre risiko for punktering av membranen over betongelementene, noe som kan medføre vannlekkasje.
- Det er ikke tillat med montering av faste installasjoner, på søyler, vegger eller gulvarealet. (Unntatt er stikkontakter, ladeboks og oppheng for ladekabel. på vegger og søyler.)

- Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.
- Det er alle sameieres ansvar å sørge for at uvedkommende ikke kommer inn i garasjeanlegget.
- Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
- Forlat aldri verdigjenstander synlig i bilen.

3. Elektriske installasjoner og stikkontakt

Det skal søkes styret i Garasjesameiet om installasjon av elektrisk stikkontakt beregnet for godkjente hjelpemidler (HC) ved parkeringsplassen.
For informasjon om el-billading og montering av ladeboks på parkeringsplassen. Se Vibbo/Temaer /El-billading

4. Garasjeporten

Garasjeporten åpnes med garasjeportåpner. Ved behov kan man åpne porten fra utsiden med leilighetsnøkkel eller ved å trykke på åpne-knapp på panelet på venstre side av port på innsiden av garasjen. Ny eller ekstra garasjeportåpner bestilles via Vibbo av beboer. Beboer betaler selv for garasjeportåpner. Når beboer mottar ny portåpner må styret i boligsameiet kontaktes for aktivering.
Ved feil eller mangler på garasjeport må dette meldes ifra til styret.

5. Utleie/utlån av garasjeplass

- Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til beboere på Finstad Park. Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal varsles skriftlig på forhånd til garasjesameiets styre. Ved utleie/utlån er utleier av garasjeplassen ansvarlig overfor sameiet for utleverte garasjeportåpner og for leietakers eventuelle skadevoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- **Leie parkeringsplass i carport:** Finstad Park Garasjesameie har 9 parkeringsplasser i carport. Ta kontakt med styret for å undersøke om det er ledig kapasitet og pris for å leie.

6. Gjesteparkering

Alle oppmerkede parkeringsplasser langs blokkene er forbeholdt gjester, hjemmetjenesten og faste leverandører i Finstad Park. For mer informasjon om gjesteparkering, se Vibbo.

7. Boder

- Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Mat og dyrefor skal helst ikke oppbevares i bodene, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- Beredskapslager av mat som tåler lagring i romtemperatur må lagres i Smart Store-oppbevaringsbokser med lokk eller lignende.
- Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden.

- Det er ikke tillat å installere stikkontakter i bodene.
- Eier er selv ansvarlig for renhold av egen bod. Dette gjelder både ved daglig bruk og ved fraflytting.

8. Behandlingsprosedyre ved klager

Styret i Garasjesameiet forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/ eller vedtektene.

9. Endring av ordensregler

Det er styret i Garasjesameiet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. (Kfr. § 11 i vedtektene for Garasjesameiet.)

10. Kontakt styret i garasjesameiet

finstadparkgarasjesameie@styrerommet.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 6.07.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.07.26
Selskapsnummer: 4371 **Selskapsnavn:** FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thomas Michalsen og Lars-Ingar Sivle Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Husordensregler for nytt sammenslått sameie

Husordensrelgene vedtas iht vedlagte forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Patricia Flakstad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Pehrson

☐ Anne-Sofie Sivle Pettersen

☐ Cecilie Evenrud

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Bjørn Helge Næss

☐ Jon Gleditsch

☐ Olav Aamoth

☐ Sigrid Wilhelmsen

Sak 6 Valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ Ole Bekkedal

☐ Ottar Johansen

☐ Peter Batta

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 913691776
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. november kl. 21:00 til 6. november kl. 21:00 og møtet ble avholdt 3. november 2025, Pinsekirken Salen Ski, Sentrumveien 4, Ski.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Birger Haugen og Olav Aamoth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Sammenslåing av sameiene i Finstad Park

En utredning gjennomført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, konkluderer med at det vil være enkelt å fusjonere sameiene.

- Ingen av sameiene har gjeld.
- Det foreligger ikke tinglysninger som kompliserer sammenslåing.
- Driftskostnadene er på samme nivå i alle sameiene.
- Vedlikeholdsbehovet er tilnærmet likt i de tre sameiene.

Hvorfor sammenslåing

Hensikten med sammenslåing er å redusere kostnader og forenkle administrasjon. Det vil være betydelig å spare på felles forretningsførsel og samkjøring av avtaler med tjenesteleverandører. Et sammenslått sameie med ett beslutningsdyktig styre vil bli enda viktigere i årene fremover i takt med økende vedlikeholdsbehov, hvilket vil kreve ytterligere praktisk og økonomisk koordinering av felles prosjekter.

Det kreves 2/3 flertall blant de som deltar på årsmøtet for å vedta sammenslåing. Dersom det besluttes, vil prosessen ta anslagsvis seks til ni måneder. Nytt sameie vil være igangsatt fra og med 01.07.2026.

Kostnader

Det vil påløpe en engangskostnad for den praktiske gjennomføringen av sammenslåingen, anslått til en totalpris på ca. 300 000-400 000 kroner fordelt på de tre eksisterende sameiene iht. sameierbrøkene. Det dreier seg om:

- ca. 300 000 for bistand av OBOS Eiendomsforvatning AS til forarbeid til årsmøtesakene, søknadsprosess og etterarbeid for omorganisering til ett sameie.
- ca. 50 000 i gebyrer til Nordre Follo kommune og Statens kartverk i forbindelse med søknaden.

Fellesutgifter

I dag er det forskjell på hvor høye månedlige fellesutgifter sameiene innkrever. Det skyldes ulik grad av sparing, ikke at noen har høyere ordinære driftskostnader enn andre. Noen av sameiene har hatt uforutsette utgifter som har gjort at sameiene har blitt driftet med et underskudd, som dekkes med midler fra sparekonto. Sameiene med høyere månedlige innkrevde fellesutgifter går med overskudd, og midler avsettes til vedlikehold for å unngå å havne i en situasjon der man vil måtte kalle inn kapital fra eierne.

Sameiene som pr. nå krever inn minst vil uavhengig av sammenslåing måtte øke fellesutgiftene. Samtlige av sameiene drifter i pluss, og en eventuell sammenslåing vil derfor isolert sett ikke medføre noe økning av felleskostnader.

Eiere av flere enn to seksjoner

Enkelte eier seksjoner i flere av de nåværende sameiene. Noen vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet. Dette kan synes som i strid med eierseksjonsloven, som setter en begrensing på to. OBOS´ advokatene fastslår imidlertid at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie flere enn to seksjoner i det nye sameiet når det skjer som følge av sammenslåing.

Nye vedtekter

Beslutning om sammenslåing av sameiene medfører at nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet vedtas samtidig. De nye vedtektene er vedlagt saken. Styret oppfordrer sameierne til å gjøre seg kjent med de nye vedtektene.

Forslag til vedtak:
Sameiene - Finstad Park Boligsameie 1 (gnr. 137, bnr. 768), Finstad Park Boligsameie 2 (gnr. 137, bnr. 779), Finstad Park 3 Boligsameie (gnr. 137, bnr. 782), sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Finstad Park Boligsameie. Finstad Park Driftsameie (gnr. 137, bnr. 595) som i dag eies av de tre sameiene, sammenslås med gnr. 137 bnr. 768.

Basert på anbefaling fra OBOS Eiendomsforvaltning AS (jf. notat), fastsettes startkapitalen/egenkapitalen i det sammenslåtte sameiet som følger:

1. Startkapitalen settes lik egenkapitalen i det sameiet som hadde minst midler per siste operative måned før sammenslåingen.
2. Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene settes til side og utbetales til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.
3. Utbetalingene skjer i henhold til sameiebrøkene.

Styrets innstilling
Styrene i Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3 anbefaler at de tre boligsameiene sammenslås til ett eierseksjonssameie – Finstad Park Boligsameie – sammen med Finstad Park Driftsameie.

En sammenslåing vil gi tydelige administrative, økonomiske og driftsmessige fordeler. Det vil forenkle forvaltningen, redusere kostnader gjennom felles avtaler og én samlet forretningsførsel, samt sikre mer effektiv koordinering av vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

Det foreligger ingen gjeld i sameiene, og utredning fra OBOS Eiendomsforvaltning AS konkluderer med at sammenslåing kan gjennomføres uten komplikasjoner. Forslag til vedtekter, sameierbrøker og budsjett for det nye sameiet anbefales godkjent slik de foreligger i innkallingen.

> Forslag til vedtak:
> Finstad Park Sameie 1, 2 og 3 samt Finstad Park Driftssameie sammenslås iht. Forslag til vedtak i saksfremstillingen
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4371
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4371

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Robert Pehrson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Trond Birger Haugen har dessverre gått bort. Som følge av dette må det velges ny styreleder samt en nytt styremedlem, slik at sameiet får et fulltalling styre frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

Olav Aamoth som er valgt som styremedlem trer inn i rollen som styreleder. I hans rolle som styremedlem foreslås Jan Rune Pilskog,

Roller og kandidater

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

- Olav Aamoth

  Velges som styreleder frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

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

- Jan Rune Pilskog

  Velges som styremedlem frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.26
Selskapsnummer: 4371 **Selskapsnavn:** FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Robert Pehrson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Olav Aamoth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jan Rune Pilskog

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 913691776
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. april kl. 09:00 til 29. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Robert Pehrson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Trond Birger Haugen har dessverre gått bort. Som følge av dette må det velges ny styreleder samt en nytt styremedlem, slik at sameiet får et fulltalling styre frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

Olav Aamoth som er valgt som styremedlem trer inn i rollen som styreleder. I hans rolle som styremedlem foreslås Jan Rune Pilskog,

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Olav Aamoth (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Aamoth

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Rune Pilskog (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Rune Pilskog

FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

ORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært sameiermøte 24.04.2017
Endret på ordinært sameiermøte 09.04.2018
Endret på ordinært sameiermøte 23.04.2019
Endret på ordinært sameiermøte 20.04.2021
Endret på ordinært årsmøte 18.04.2024

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Finstad Park. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir.

3. STØY

Det skal være stille i perioden kl. 23:00-07:00. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdag og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.
Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelnedkastet, og ikke i søppelkasser på fellesarealene. Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler skal ikke settes i inngangspartiet, trappeoppgangene eller i underetasjen ved heisen.
Barnevogner og rullator kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dørtelefonanlegg. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling blir lagt ut på sameiets hjemmeside og inntatt i husordensreglene som vedlegg. Se Vibbo.
Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.
Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.
Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet, og bare etter enighet med alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret eller ved behov for å klage på renhold og lignende, bes styret varslet med lapp i styrets postkasse eller på e-post: finstadpark3@styrerommet.no

6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se vedlegg til husordensreglene. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk eller annet materiale.

Innsynsskjerming på balkong eller terrassen kan oppnås ved beplantning.

«Frosting» av fasadeglass på balkonger tillates under forutsetning av at fargenyansen (grå) er tilsvarende som monterte sideskjermer på balkongene. Andre farger tillates ikke. Boring i fasadeplater må unngås da disse kan ødelegges ved ukyndig behandling.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger.
Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Flagg eller lignende som henger utenfor egen balkong eller terrasse kan tillates etter nærmere regler gitt i vedlegg til ordensreglene.

Vennligst ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen.
Risting av tekstiler henvises til egnet område utomhus.
Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også" engangsgriller") tillates ikke p.g.a. brannfare.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås.
Sykler, skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/ terrasser.
Synlig tørking av tøy på balkonger/terrasser over gelenderhøyde bør unngås.

Ved røyking på balkongene, vis hensyn til naboer.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Pizzaesker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Bruk innsamlingsklokker til glass og metall.

Avfall, flasker og andre gjenstander skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

11. PLENER

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene. Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

12. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Sykler skal ikke hensettes utenfor sykkelstativene. Sykler skal ikke hensettes slik at de er i konflikt med snøbrøyting vinterstid. Sykler kan vinterstid settes på anviste og merkede plasser i garasjen eller i bodene.

Styret kan ved behov og etter varsling til eier, fjerne sykler som fremstår som defekte og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring. I driftssameiet er det vedtatt at det hver vår vil bli gjennomført en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bort kjøring.

13. OPPSKYTING AV RAKETTER

Oppskyting av raketter på sameienes fellesarealer, plen og egne balkonger er forbudt. Ved overtramp vil dette anmeldes.

14. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/ eller vedtektene.

15. ENDRING AV ORDENSREGLER

Det er kun sameiermøtet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Se §11 i sameiets vedtekter

****

Vedlegg til husordensregler, pkt.6 Fasade

Markiser levert av Scandic og er av typen «Swingline terrassemarkiser».
Fargen på duk er 314398 mørk grå. Metall far farge RA9007.
Markiser o.l. skal bestilles av Scandic Markiser AS. Vedr. utforming av markiser/solskjerming se husordensregler pkt. 6.

Vedlegg til husordensregler, pkt.7 Terrasse og balkonger.

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger. Dette gjelder både type av flaggholder og plassering på balkongrekkverket.
Flaggholder skal for hver vertikale balkongrekke monteres i samme loddrette linje. Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og

mot overkant av terrasseskillene. Det forutsettes at kun nationale flagg benyttes, og at generelle flaggregler følges.

VEDTEKTER
FOR
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer 918307788

Adresse Midtskogen 1A, 1B, 2, 11A, 11B

Vedtatt i årsmøte den 23. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret på ordinært årsmøte 20.04.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Finstad Park 3 Boligsameie (FP3), og har gårdsnummer 137 og bruksnummer 782 i Ski kommune. Sameiet består av 3 parseller, med påstående bygninger. Sameiet består av 88 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte boder.

Eventuelle balkonger/terrasser/private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, eventuelt uteareal på eiendommen som ikke utgjør tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene sameiernes felles behov.

Deler av uteområdet på boligområdet Finstad Park (herunder lekeplasser og gangveier) eies sammen av de eierseksjonssameier som etableres på området Finstad Park med hver sin ideelle andel. Felles utearealer betegnes samlet som Finstad Park Felles. Disse arealene forvaltes av Finstad Park Driftssameie. Finstad Park 3 Boligsameie plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene i Finstad Park Driftssameie.

Grendehusseksjonen ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier på området Finstad Park. Finstad Park er en fellesbenevnelse for boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3. Herunder har sameiene en eierandel i grendehusseksjonen. Grendehusseksjonen forvaltes av Driftssameiet.

Kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner er fradelt som en separat eiendom. Det er etablert et eget sameie for garasjeanlegget, Finstad Park Garasjesameie. Garasjeanlegget ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier innenfor området Finstad Park, og de seksjonseierne i nevnte eierseksjonssameier som har ervervet rett til parkeringsplass i garasjeanlegget.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 88 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til enhver tid er seksjonseiere.

Tilleggsparkeringsplass kan ved salg av boligseksjon enten følge denne eller selges til annen sameier i Finstad Park 1, 2 eller 3. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park 1, 2 eller 3.

Gjesteparkeringsplassene på boligområdet Finstad Park ligger på Finstad Park Felles og er til benyttelse for beboernes gjester. Vedlikehold av gjesteparkeringsplasser og felles veier ivaretas av Finstad Park Driftssameie

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Juridiske personer som nevnt i eierseksjonslovens §24, 4.ledd, kan maksimalt eie 10% av samtlige boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Dette gjelder ikke for korttidsutleie av grendehuset, for eksempel til selskapeligheter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Endring av formål for et delareal av fellesarealene som avviker fra Skanskas salgsprospekter, skal behandles av årsmøtet og vedtas med 2/3 flertall.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel manglende kapasitet eller at ladepunktutstyret strider mot tekniske krav og regler. For øvrig vises til Finstad Park Garasjesameie.

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

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Nærmere retningslinjer om tildelingskriterier er regulert i vedtektene til Garasjesameiet.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. pkt. § 11 i vedtektene
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
d) sameiets andel av Finstad Park Garasjesameies felleskostnader
e) sameiets andel av Finstad Park Driftssameies kostnader
f) sameiets andel av grendehusseksjonens kostnader
g) kostnader til vaktmestertjenester
h) strøm og vann for fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV og internett fordeles med lik del på hver seksjon.

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

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Til dekning av hver boenhets forbruk av fjernvarme, varmt- og kaldtvann, beregner styret et á-konto-beløp som innkreves sammen med øvrige felleskostnader. Det reelle forbruk i henhold til måleravlesninger, avregnes årlig mot det innbetalte beløp. For lavt innbetalt beløp innkreves, og for høyt innbetalt beløp tilbakebetales.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første, andre eller sjette ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Pkt. 3 sjette ledd vedtektene.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med lastbryter
i) vindusglass og innvendige rammer samt dører mot balkong og trappeoppgang.
j) tredekke på balkonger og terasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Pkt. 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. For øvrig henvises til Finstad Parks Driftssameies formål.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Erstatningsbeløpets størrelse fastsettes av felles oppnevnt takstperson.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Ingen seksjonseier kan representere mer enn sin egen seksjon og 2 fullmakter.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges 2-4 fire styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten er tilstede.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret utpeker seg imellom to styremedlemmer til å representere sameiet i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier. Vedkommende medlemmer skal delta og stemme på Drifts- og Garasjesameiets årsmøter, og for øvrig representere sameiets interesser i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen for saker som kan komme i strid med andre sameieres rett til personvern.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder Finstad Park Drifts- og Garasjesameie, samt Grendehuset. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrerte revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 25.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	137	**Bruksnr.**	768	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	252
Adresse	Midtskogen 11A, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 049 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 23 185 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 738 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	2 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	39 m^2
KPHensynsonenavn	H730
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202104 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202104)
Navn	Villenga
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10771/Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO1

Id	207_07 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=207_07)
Navn	NORDRE FINSTAD, FELT C1 OG B3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3007/207_07_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 177 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** C1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	207C1_07 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=207C1_07)
Navn	FELT C1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.01.2008
Delarealer	**Delareal** 1 311 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 497 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 17 636 m^2 **Formål** Boliger

Delareal	1 003 m^2
Formål	Felles avkjørsel

Delareal	243 m^2
Formål	Annet fellesareal
Feltnavn	S
Utdyp.	Sykkelparkering

Delareal	129 m^2
Formål	Annet fellesareal
Feltnavn	AF
Utdyp.	Avfall

Delareal	2 365 m^2
Formål	Felles gangareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201903)
Navn	HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

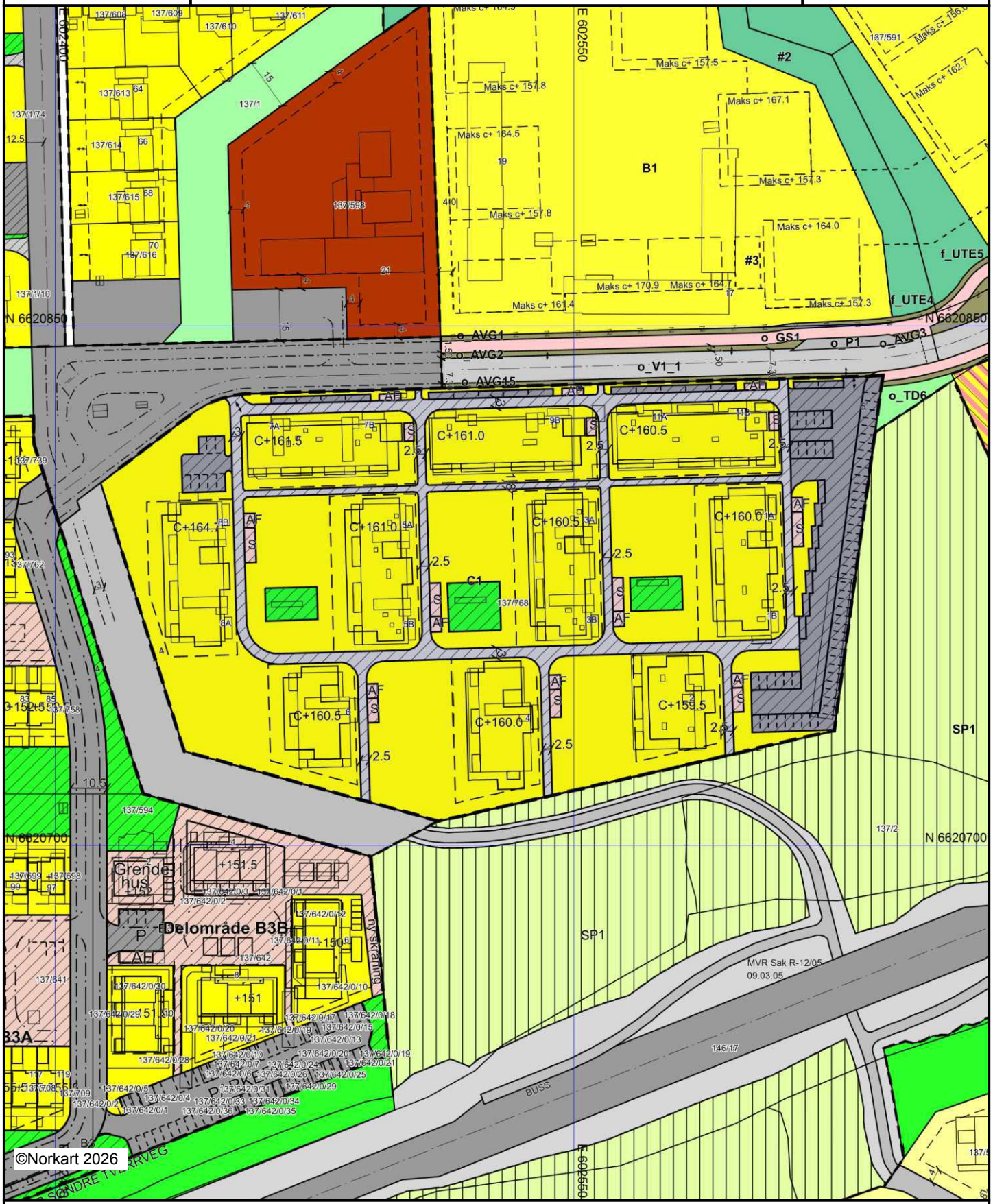
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/768/0/252
Adresse: Midtskogen 11A
Dato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

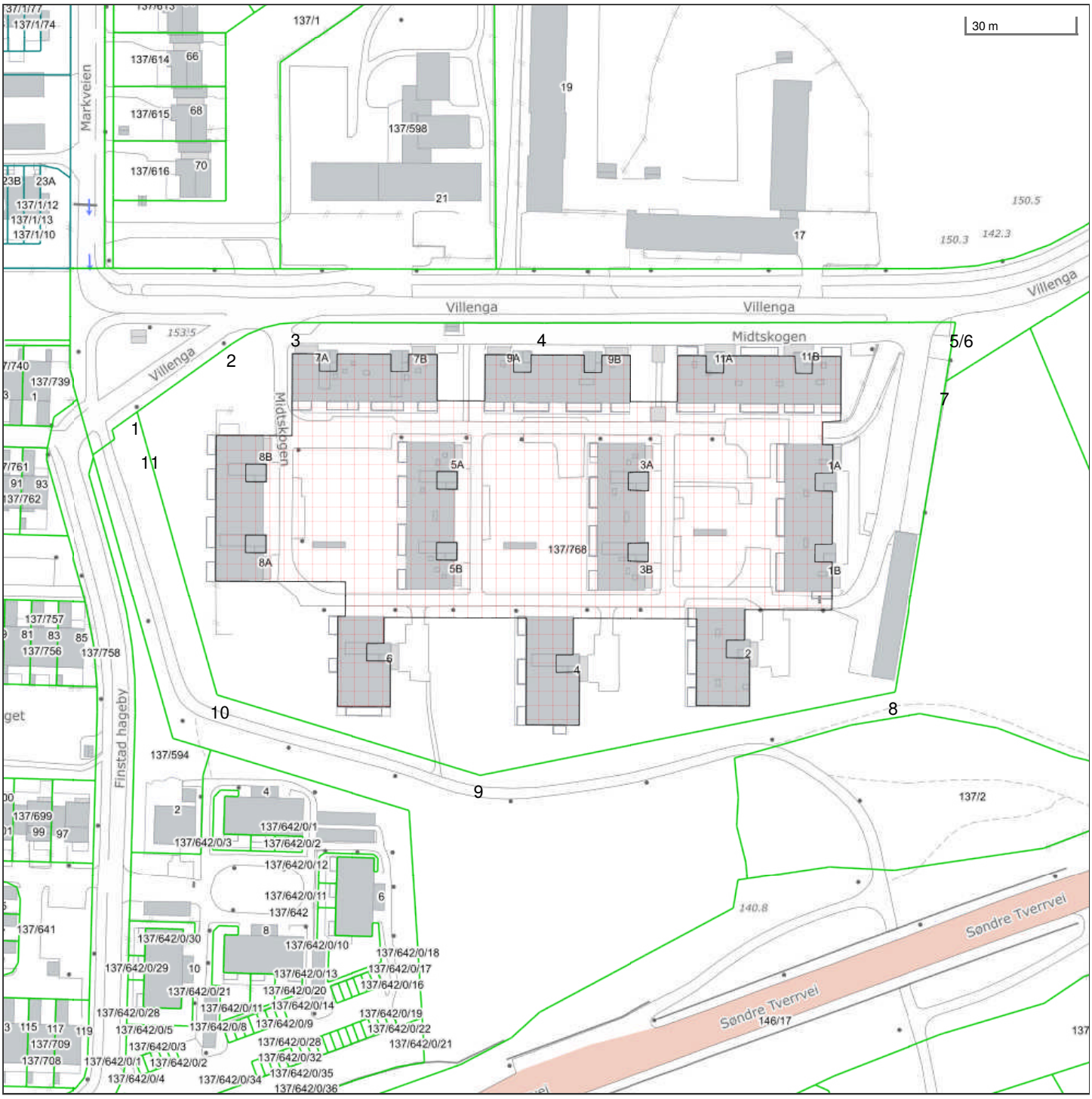
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turdrag
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Flomfare
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 25.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 137/768//252



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	23 185,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6620781,68	**Øst**	602440,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6620804,71	602413,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,45	
2	6620824,35	602439	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,50	
3	6620830,54	602456,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,01	30,57
4	6620832,27	602525,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,45	
5	6620835,62	602639,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	114,22	
6	6620834,64	602639,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,99	
7	6620819,26	602637,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,52	
8	6620733,12	602625,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	86,94	
9	6620707,03	602510,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	117,34	
10	6620727,17	602437,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,22	
11	6620795,69	602415,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	71,78	

Utskriftsdato: 25.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	137	**Bruksnr.**	768	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	252
Adresse	Midtskogen 11A, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 385,56 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	2 448,56 kr
					Sum	**9 391,80 kr**	**7 043,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

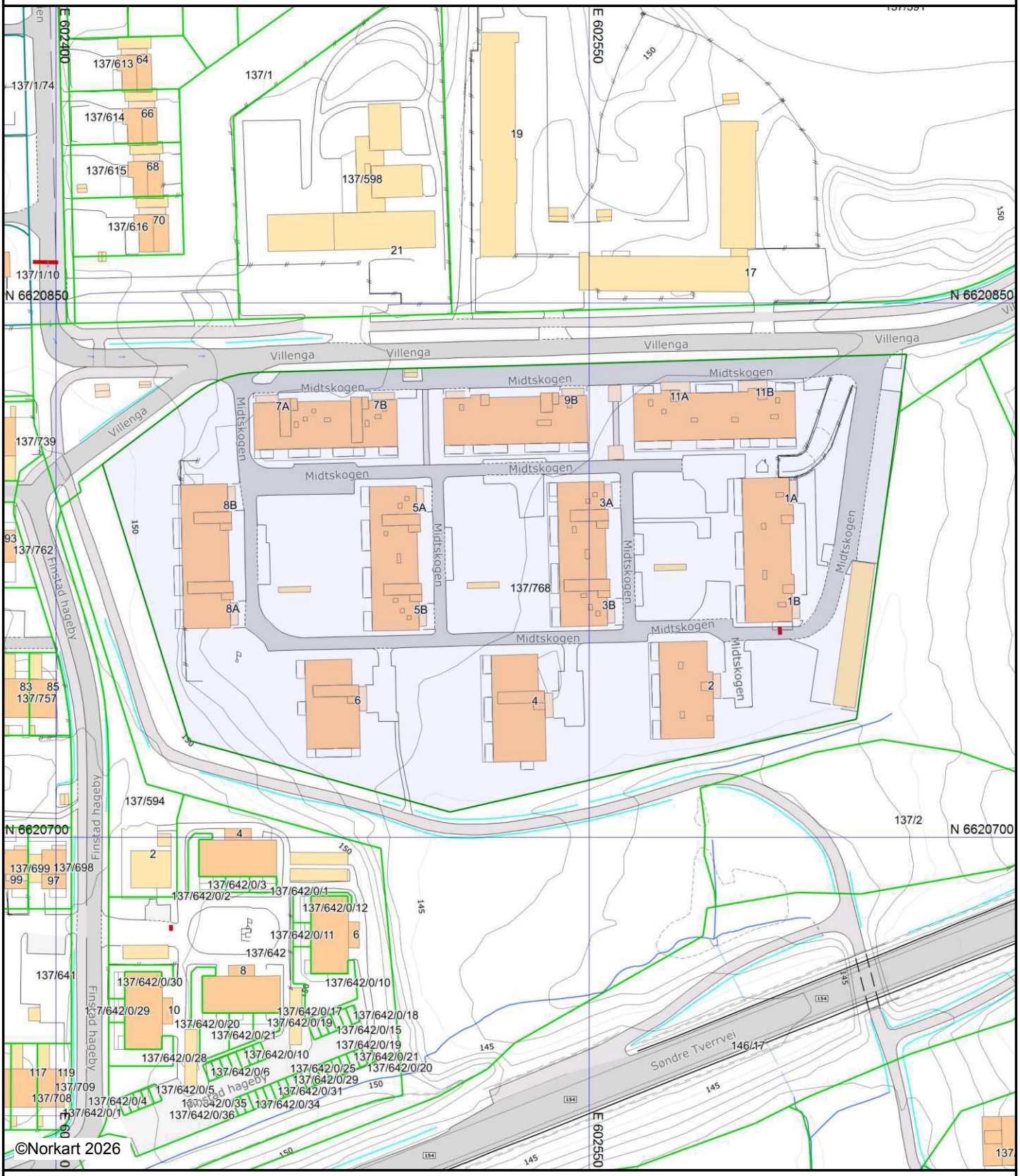
Grunnkart

Eiendom: 137/768/0/252
Adresse: Midtskogen 11A
Dato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

Ski kommune

Spor Arkitekter AS v/Corina Roeder
Postboks 5173, Majorstua

0271 OSLO

Vår ref.: KIM/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 137/595 - Jnr.: 15/2532-26 45315/17 | Dato: 11.10.2017

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 30.08.2017 og utfyllende opplysninger mottatt 25.09.2017.

Tiltaket:	Boligblokk med 35 leiligheter fordelt på 5 etasjer
Byggested:	Midtskogen 11A og 11 B (hus J), gnr./bnr.137/595
Tiltakshaver:	SKANSKA Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 Oslo

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.

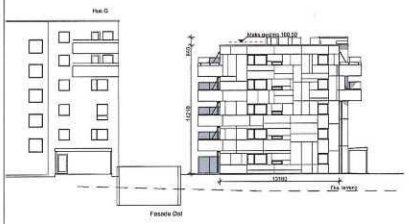
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

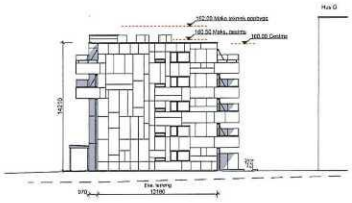
Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

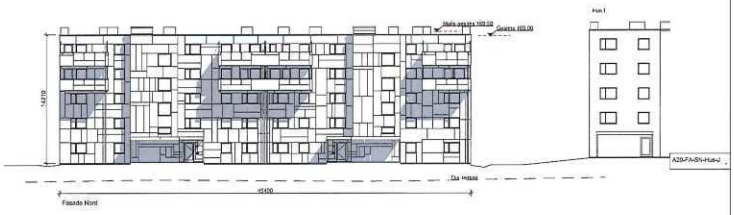
Geir W. Langård
overingeniør

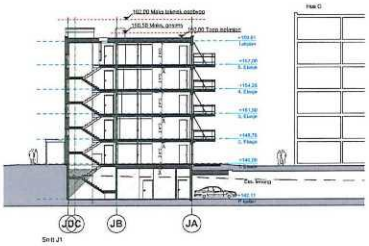
Kopi:
SKANSKA Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 Oslo
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Morten Filberg

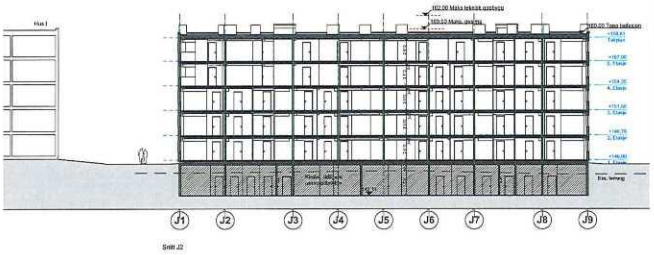


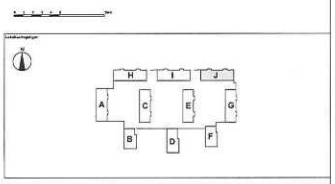












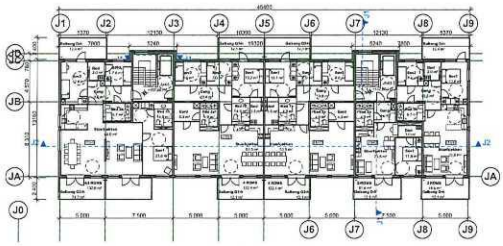
Skanska Norge
Rammesøknad Finstad Felt C1, Finstad Park BT4
Gnr/bnr 137/595
Fasader og snitt Hus J
Michelsvegen 11A og 11B, 1400 Ski

Sjøer Arkitekter AS
Nydalsveien 15D, Pb. 5173 Majorstuen, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 00 Fax 22 93 14 21, Email: sjoer@sjoer.no

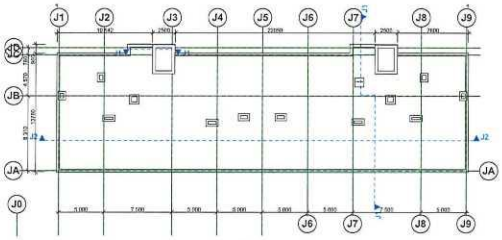
Fl.nr.: Hus-par
Dato: 09.06.2015
Sak: Finstad Park BT4
Sign./komb.: arch
Mål: A1 1:200, A3 1:400

Tegn. nr.: A20-FA-SN-Hus-J
Rev.:

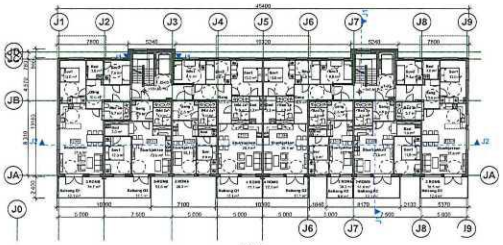
VEDLEGG E-1



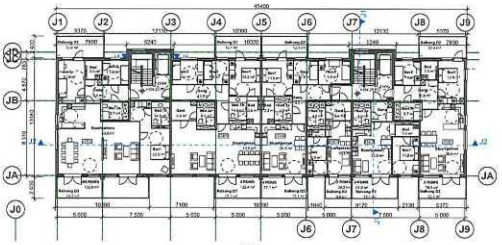
5. Etasje



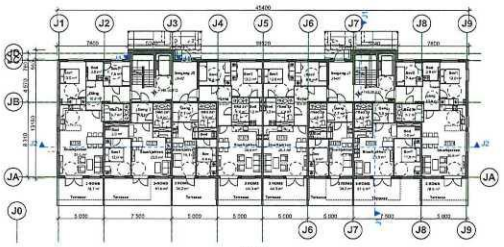
Takplan



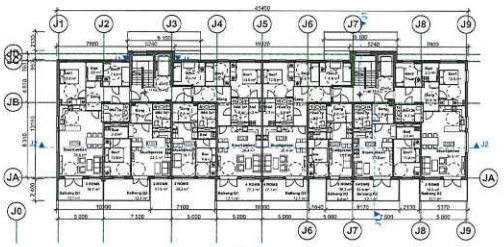
3. Etasje



4. Etasje

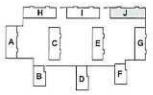


1. Etasje



2. Etasje

A20-PL-Hus-J



Skanska Norge
Rammesøknad Finstad Felt C1, Finstad Park BT4
Snr/bnr 1370/595
Hus J 1.-6. etasje, leiligheter
Målestokk 1:200
Midtskogen 11A og 11B, 1400 Ski

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75C, Pb. 5173 Majorstuen, 0302 Oslo
Tlf 22 82 14 20 Fax 22 82 14 21, Email: spor@spor.no

Nr. Revisjon
Dato: 06.06.2019
Sak: Finstad Park BT4
Dgn/Kontr.
Mål: A1 1:200, A3 1:400

Tegn. nr. Rev.
A20-PL-Hus-J

Midtskogen 11A

Nabolaget Finstadsvingen/Atriumvegen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km	
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km	
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	23 min 2 km	
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	20 min 1.7 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 2.1 km	
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	7 min 3.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Villenga Linje 525	2 min 0.1 km	
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	13 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 26.8 km	
Oslo Gardermoen	57 min	

BARNEHAGER

Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	2 min 0.2 km	
Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km	
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	12 min
Meny Ski	11 min

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	15 min
Apotek 1 Ski	15 min
Ski Vinmonopol	15 min

SPORT

Finstad skole	7 min
Leikvollen ballplass	18 min
Topp Aerobic	11 min
Fresh Fitness Ski	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Midtskogen 11 A, 1423 Ski
Gnr. 137, Bnr. 768, Snr. 252, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251116

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@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.
