PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

TORGVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

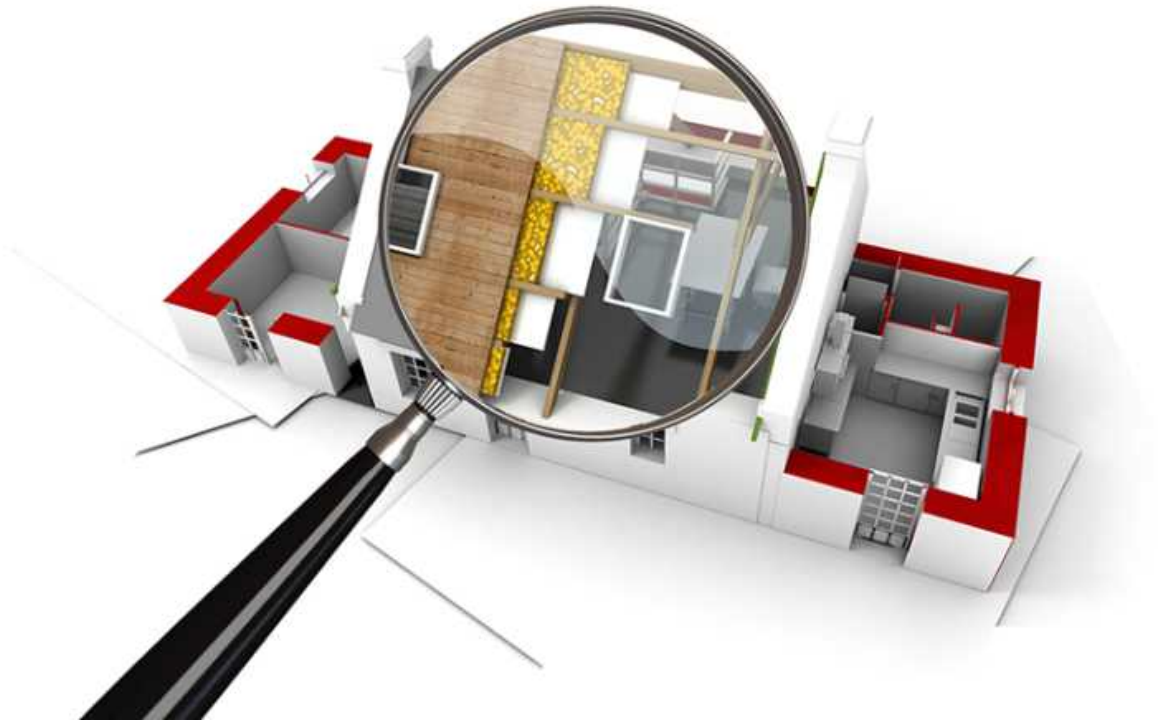
Boligbygg med flere boenheter

Torgveien 12, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 134, bnr. 122, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1746 **Referansenummer:** PG6324

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Boligbygg over 6 etasjer samt underetasje med parkeringsanlegg. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med fasadeplater og teglsteinsmur. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran eller lignende. Vinduer med tre-lags glass.
Det medfølger garasjeplass i garasjekjeller. Samt bod i kjeller på 4,9 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av leilighetene er levert som vannbåren gulvvarme i alle gulv.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

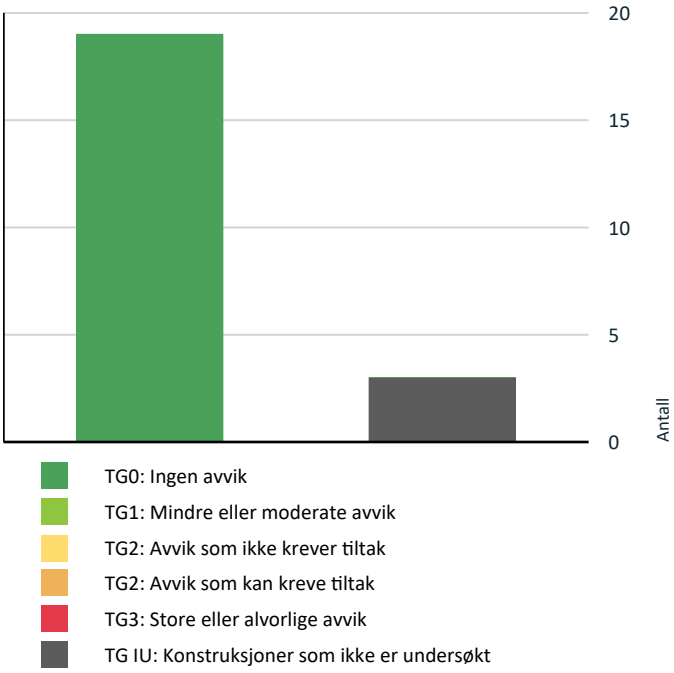
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegning av 06.11.2020. Fremvist av eier. 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



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	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
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Utvendig solskjerming (Zip screen) på 3 av vinduene.

TG 0 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 0 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget balkong på 6,3 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dørene har nye dørhåndtak.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom og i gang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: 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. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 43 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden våtrommet er under 5 år. Det er heller ikke fysisk mulig. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold. TGIU.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har malte slette flater på vegger, å fliser på gulv med gulvvarme. Innredning med vask og vannklosett. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av leilighetene er levert som vannbåren gulvvarme i alle gulv.
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.

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

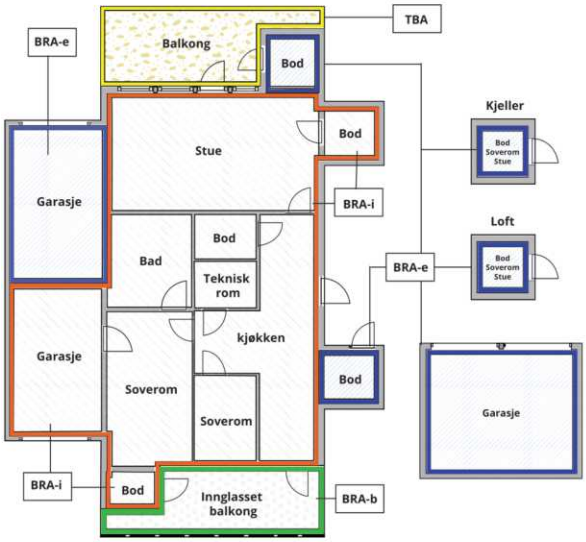
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	77			77	6
Kjeller		5		5	
SUM	**77**	**5**			**6**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, toalettrom, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning av 06.11.2020. Fremvist av eier. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	74	3

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Truls Aandal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	122		34	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torgveien 12

Hjemmelshaver
Aandal Truls

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 100 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PG6324

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251081

Selger 1 navn
Truls Aandal

Gateadresse
Torgveien 12

Poststed	Postnr
SKI	1400

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251081

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Remontering av speil på WC.
Arbeid utført av	BACKE ØSTFOLD AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rettelse av termostatkryssing.
Arbeid utført av	ASKIM & MYSEN RØR AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var ved overtakelse i 2022 et vedvarende problem med regnvannslekkasje i kjeller/kjellerboder. Utbedret på garanti av BACKE ØSTFOLD AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var ved overtakelse i 2022 et vedvarende problem med regnvannslekkasje i kjeller/kjellerboder. Utbedret på garanti av BACKE ØSTFOLD AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251081

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251081

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251081

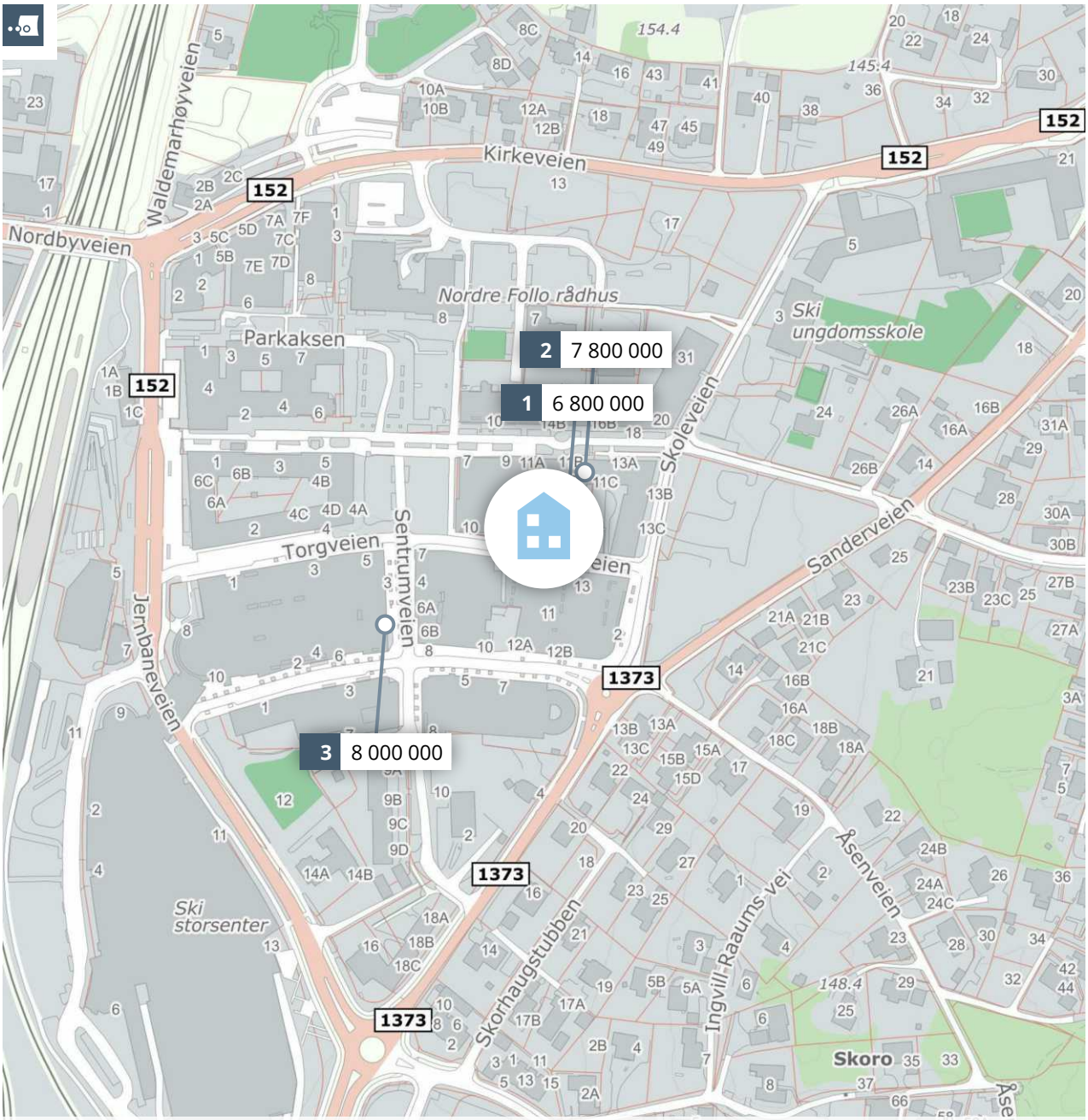
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Aandal	b4456f595809e767f75b31010073e6186e3875a8	05.09.2025 09:41:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251081

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



Meglers verdivurdering

TORGVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 17.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torgveien 12, 1400 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 134 BNR 122 FNR 0 SNR 34 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ski Sentrum

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	84 416
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 037
Formue	32 488
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torgveien 14 86 m²	2022	3. etg	2 sov	17.09.2025	6 990 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**79 070**
2	Idrettsveien 11 D 93 m²	2022	4. etg	2 sov	12.05.2025	7 900 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**83 871**
3	Sentrumveien 5 89 m²	2003	3. etg	2 sov	15.10.2025	7 900 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**89 888**

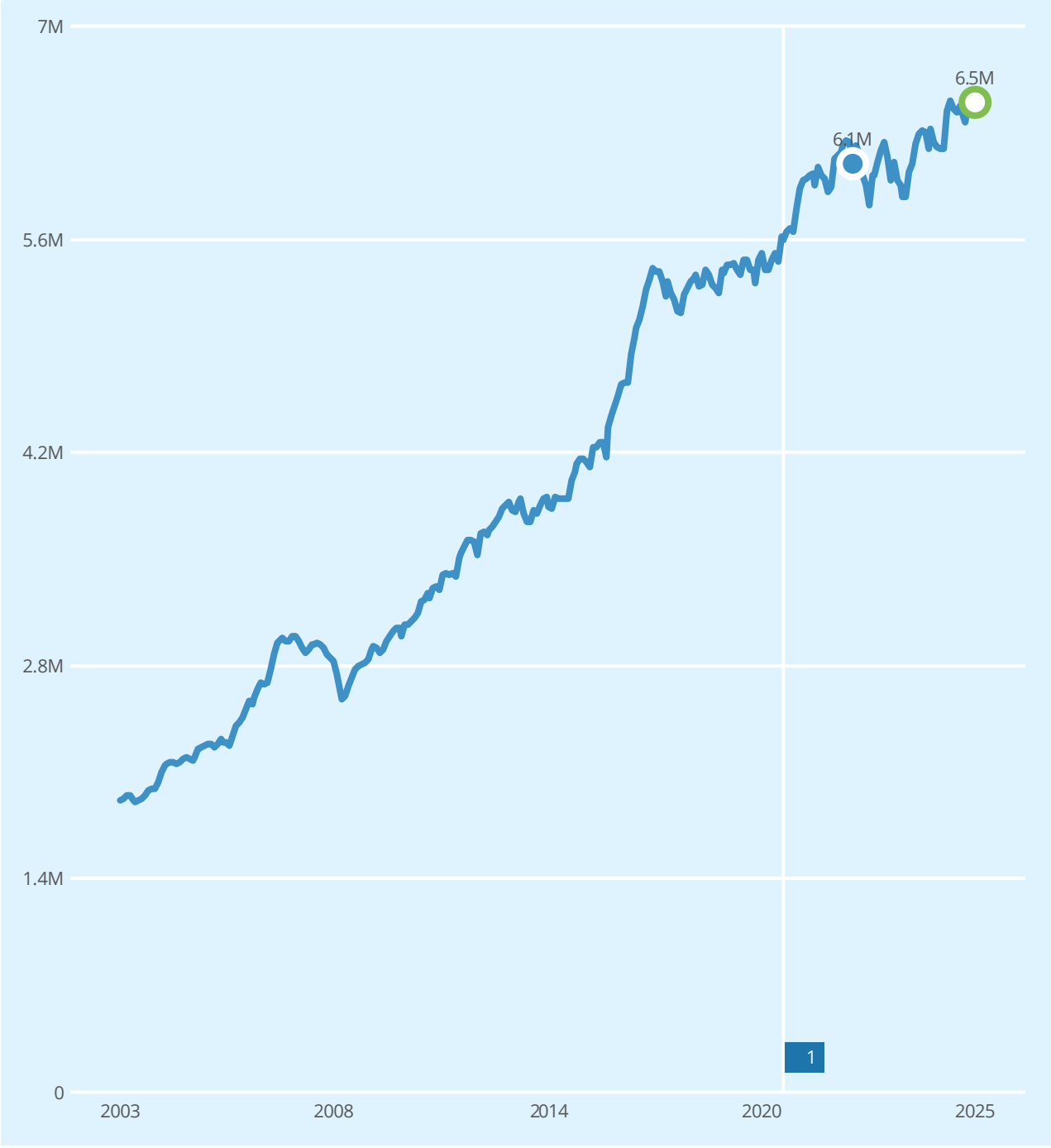
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.07.2022		01.07.2022	-	6 100 000	-	6 100 000

Leiligheter til salgs i Ski Sentrum grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

9.3M
9.0M
8 750 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Leiligheter solgt i Ski Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5.5M
5 442 000 Prisantydning i snitt
5 396 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

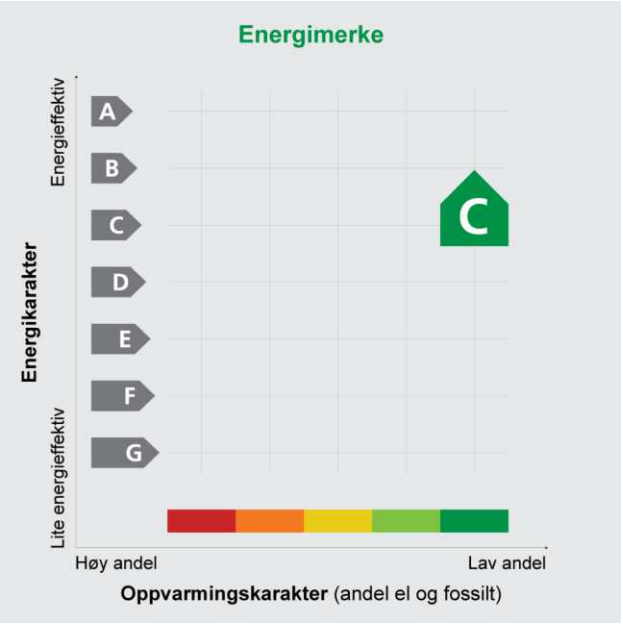
84 416 Torgveien 12 Totalpris 6 500 000

70 454 Ski Sentrum grunnkrets i snitt siste 6 mnd

66 867 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Torgveien 12
Postnr	1400
Sted	SKI
Leilighetsnr.	
Gnr.	134
Bnr.	122
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1402087
Dato	25.05.2022



Innmeldt av	COWI v/ kjbj

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	77,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	19.05.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torgveien 12
Postnr/Sted: 1400 SKI
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 25.05.2022 18:15:33
Energimerkenummer: A2022-1402087
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: COWI v/ kjbj

Gnr: 134
Bnr: 122
Seksjonsnr: 34
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	134
Bnr.	122
Snr.	34
Fnr.	
Gateadresse	Torgveien 12
Postnummer	1400
Poststed	SKI
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0203
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	25.05.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	77 m²
Totalt BRA	77 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	14,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,71 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.05.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,67 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	130 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,06
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,89
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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	0,90
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

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 biobrenselbasert 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	25.5.2022
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	COWI
Navn person	kjbj

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	35,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,7
Pumper	1,5
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	106,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8698 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5832 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8698 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	2865 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5832 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8698 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Boligopplysninger:

Sameiet Giljehagen		Vår ref.:	2674/34	Fødselsdato eier:	28.11.1998
Torgveien 12		Type:	Boligsameie		
1400 SKI		Eiere:	Truls Aandal		
Organisasjonsnr:	828 832 352	Seksjonsnr:	34		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 037

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 419
	Avsetning vedlikehold	370
Tilleggsytelser:	Fiber	315
Måler:	2674 Techem avleser - Fjernvarme: Akonto fjernvarme (2674 - 34)	933

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Magne Nylenna
Adresse:	Torgveien 12
Postnr/-sted:	1400 SKI
Telefon:	Mob.: 91135180
E-post:	magne@nylenna.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2025

Utestående saldo: 4 037

Felleskostnader:	4 037	Restanse:	4 037
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 131
Annen formue:	32 488	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	34	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	134/122 - seksjon:34		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2416.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4256127

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.06.2022	Første innflytting:	28.06.2022	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Sameiet Giljehagen	Vår ref.:	2674/34	Fødselsdato eier:	28.11.1998
Torgveien 12	Type:	Boligsameie		
1400 SKI	Eiere:	Truls Aandal		
Organisasjonsnr: 828 832 352				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei Kategori: Bygg B

Fasiliteter:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Den enkelse seksjonseier kan selv administere evt. utleieforhold på MinSide/Bonabo.

Det er totalt 33 ordinære parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav 3 regulerte HC-plasser (kalt «ordinær» parkeringsplass). Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon, se tinglyst seksjoneringsbegjæring. Ingen gjesteparkering.

Sameiet består av 52 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 boder (organisert som egne næringsseksjoner).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Giljehagen

Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Kiwanis Club Ski - Kjeppestadveien 6

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsmelding 2023

3 Godkjenning av årsregnskap 2023

4 Vedlikeholdskonto

- 4.1 Øke fast overføring til vedlikeholdskonto
- 4.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

4. Vedlikeholdskonto

4.1 Øke fast overføring til vedlikeholdskonto

Iht. vedtektene punkt 5.2 (6), vedtatt på fjorårets årsmøte, skal beløp for månedlig avsetting til vedlikeholdskonto bestemmes av årsmøte. Siden mai 2023 har dette beløpet vært 10.000 kr. mnd. Styret foreslår nå å øke avsettingen i fellesutgiftene til kr. 20.000 pr. mnd. fra mai 2024.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at månedlig avsetting til vedlikeholdskonto økes til kr. 20.000 pr. mnd.

4.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

Sameiet har for 2023 et positivt årsresultat. Styret foreslår at overskudd på kr. 272.791,- overføres til vedlikeholdskonto.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å overføre kr. 272.791 til sameiets vedlikeholdskonto.

5. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 114.000,- godkjennes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Magne Nylenna
Styremedlem, Brit Zetlitz
Styremedlem, Hege Hallén
Styremedlem, Petter Antonsen
Styremedlem, Kjell Arne Ekeberg
Varamedlem, Signe Merethe Videm
Varamedlem, Truls Aandal

6.1 Valg av leder

Styreleder, Magne Nylenna, er på valg og stiller til gjenvalg. Styreleder velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Styret foreslår gjenvalg av Magne Nylenna.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene, Petter Antonsen og Brit Zetlitz, er på valg. Brit Zetlitz ønsker ikke gjenvalg. Styremedlemmer velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Styret foreslår gjenvalg av Petter Antonsen og som nytt styremedlem, Signe Merethe Videm.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dagens varamedlemmer tar ikke gjenvalg. Varamedlemmer velges for ett år.

Forslag til vedtak: Styret foreslår Camilla Larsen og Reidar Lund.

Årsmelding 2023 - Sameiet Giljehagen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Magne Nylenna
Styremedlem, Brit Zetlitz
Styremedlem, Hege Hallén
Styremedlem, Petter Antonsen
Styremedlem, Kjell Arne Ekeberg
Varamedlem, Signe Merethe Videm
Varamedlem, Truls Aandal

Styret i Sameiet Giljehagen består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Giljehagen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Giljehagen ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 828832352
Sameiet Giljehagen består av 52 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Giljehagen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4256127. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Giljehagen bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Året 2023 var første hele driftsår for Giljehagen.

Vårt første ordinære årsmøte ble avholdt 18.april 2023. Der ble det blant annet fastsatt formelle trivselsregler for sameiet. Det ble vedtatt å opprette en konto for månedlig avsetting til vedlikehold, og det ble vedtatt et tillegg til vedtektene som sier at "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (jf .eierseksjonsloven § 24)".

Årsmøtet godkjente en plan for ettermontering av solskjerming og flere leiligheter har montert markiser og solskjerming i løpet av året.

Årsmøtet vedtok å etablere en grøntgruppe for å organisere vanning, luking og beskjæring i atriet og på takterrassene. Sameiet er takknemlig for det gode arbeidet grøntgruppen har utført under Signe Videms ledelse. Frivillig innsats med grøntarealet og kosting, snømåking

og annet ryddearbeid bidrar både til å styrke fellesskapet og opprettholde standarden i Giljehagen.

Takterrassene ble supplert med nye bord med benker i mai.

Med økonomisk støtte fra entreprenør og tilskudd fra Usbls Bomiljøfond ble det laget profileringsskilter for Giljehagen ved inngangene. En tavle som viser Giljehagens historie, ble avduket av daværende ordfører Hanne Opdan ved en sommersamling og ettårsmarkering for innflytting 22. august. Der ble det servert kaffe og vafler, og tidligere redaktør av Østlandets Blad Marit Aschehoug fortalte om mediehuset som stod på denne tomten før.

Trivselsreglene som årsmøtet vedtok, inkluderer et pålegg om at «Alle postkasser skal ha standardiserte navneskilt, og entredører skal ha skilt med navn på beboere». Kravet om standardiserte postkasseskilt er oppfylt av alle, men fortsatt mangler noen entredører navneskilt – til tross for flere påminnelser.

Før ettårsbefaringen av fellesområdene gjorde styret en grundig kartlegging som blant annet inkluderte forhåndsbefaring med innleid bygningskonsulent. Selve ettårsbefaringen ble gjennomført 19 september 2023. 19 oppfølgingspunkter ble notert. De viktigste handlet om vannansamlinger og lekkasjer. I all hovedsak er manglene rettet opp av utbygger/entreprenør. Det handlet blant annet om en forsenkning utenfor inngangen til Torgveien 14 der det dannet seg vanndam og is, en lekkasje bak HC-heisen mot Torgveien, og flere mindre vannansamlinger i sykkelbod og garasje i underetasjen.

1. oktober ble det gjennomført brannøvelse med evakuering. Alarmsystemet fungerte som det skulle, og de fleste beboere som var hjemme, møttes i atriet. Det vises til egen årsrapport fra brannvernleder Ellen Bjørdal Nylenna som takkes for innsatsen.

Heisene har gitt sameiet mange utfordringer gjennom året. Hovedproblemet har vært følsomheten som heisdørene har for grus og stein i gulvsporene. Når dørene ikke lukker seg, stanser heisen og må restartes av heismontør. Slike heisstans hindrer framkommelighet, spesielt for bevegelseshemmede og er kostbart for sameiet. Alle beboere oppfordres til oppmerksomhet og varsomhet for å unngå at heissporene forurenses.

Det er utført service på garasjeporten og den automatiske lukketiden er redusert for å hindre at uvedkommende tar seg inn når porten står åpen.

Sameiet Giljehagen har tatt initiativ til en uformell møteplass med andre sameier og borettslag i Ski sentrum med tanke på informasjonsutveksling og mulige fellesinteresser. Det første møtet fant sted 5. oktober 2023.

Sameiet fikk sitt første juletre i desember og juletretenningen fredag 8 desember ble ledsaget av julemusikk, gløgg og pepperkaker.

Sameiets styre har hatt ni ordinære møter og behandlet 49 saker. I tillegg har styreleder behandlet en lang rekke løpende saker etter fullmakt. Styret distribuerer et eget månedlig informasjonsskriv om aktuelle saker og sameiets Facebook-side, som nå har 71 deltakere, funger som uformelt kontaktpunkt for beboerne.

I årets siste styremøte ble budsjett for 2024 vedtatt. Med utgangspunkt i forventet prisstigning på varer og tjenester ble bidrag til felleskostnader økt med 6 %, mens garasjetillegg og akontoinnbetalingene til fjernvarme holdes uendret.

Alt i alt anser styret 2023 som et godt år for Giljehagen!

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding om brannvern 2023

På årsmøtet 18.04.2023 ble følgende forslag fra brannvernlederen om å formalisere brannvernarbeidet i Giljehagen vedtatt. Vedtaket er implemertert i sameiets vedtekter.

> Pkt. 7.5.: Sameiet Giljehagen skal ha en brannvernleder som oppnevnes av styret for 2 år om gangen. Styret utarbeider retningslinjer for brannvernarbeidet i sameiet.

Følgende retningslinjer for brannvernleder ble vedtatt i styremøte 1. juni 2023:

> Retningslinjer for brannvernleder i Sameiet Giljehagen

- Sameiet Giljehagen skal ha en brannvernleder
- Styret oppnevner brannvernleder blant beboerne i sameiet for 2 år om gangen
- Brannvernlederen har ansvar for
    - At alle beboere får opplæring i sameiets brannregler og varslingsanlegg. Dette gjelder også alle leietakere
    - Å gjennomføre en brannøvelse årlig. Øvelsen kan være en teoretisk opplæringsøvelse eller en rømmingsøvelse.
    - Ha noe tilsyn med fellesarealene for at brannfarlige situasjoner skal unngås
    - Å delta ved offentlig brannsyn om dette blir aktuelt
- Brannvernlederen rapporterer til styret.

I 2023 har Sameiet hatt en felles rømmingsøvelse 19.10.2023. Øvelsen ble gjennomført i samarbeid med vår kontakt i Bravida. Øvelsen var kunngjort gjennom mail til alle beboere og eiere og gjennom påminnelser på sameiets facebookside. Øvelsen viste at alarmanlegget fungerte som det skulle.

Brannvernlederen har besøkt alle nye beboere etter hvert som de har flyttet inn.

Konklusjon etter vårt første år i Sameiet Giljehagen: Det har ikke vært noen uregelmessigheter med hensyn til brannvernet. Beboerne har vært veldig flinke til å følge de anbefalte forholdsreglene med å bruke kjøkkenvifte flittig og lufte godt når det trengs. Branntavlenes gul-rød-grønn knapper har vært riktig brukt når forhåndsvarsel har slått ut i leilighetene og vi har ikke, etter hva brannvernlederen er kjent med, hatt noen tilfeller av full alarm.

Husk at vi ikke har automatisk varsel til brannvesenet og må selv ringe 110 ved brann.

Giljehagen 06.03 24

Ellen Bjørdal Nylenna, brannvernleder

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	734 821	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	333 485	734 821
Endringer i andre langsiktige poster	-60 694	0
B. Endring arbeidskapital	272 791	734 821
C. Arbeidskapital	1 007 613	734 821
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 961 103	1 313 769
Kortsiktiggjeld	-953 490	-578 947
C Arbeidskapital	1 007 613	734 821

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Giljehagen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	1 755 688	1 267 119	1 686 857	1 768 470
Sum leieinntekt		1 755 688	1 267 119	1 686 857	1 768 470
Tilskudd		0	30 000	0	0
Sum annen inntekt		0	30 000	0	0
Sum inntekt		1 755 688	1 297 119	1 686 857	1 768 470
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 382	0	14 664	16 074
Styrehonorar	4	102 000	0	104 000	114 000
Driftskostnad					
Energikostnad		81 447	78 053	200 000	97 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	301 698	144 652	285 000	289 000
Kommunale avgifter/renovasjon		169 178	3 937	0	100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	8 125	0	6 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	52 156	6 079	6 000	23 000
Reparasjon og vedlikehold	8	205 921	100 933	507 000	507 520
Revisjonshonorar		6 345	5 937	6 300	7 000
Forretningsførerhonorar		84 592	41 104	85 000	88 216
Andre honorar		88 598	20 213	51 000	51 000
Kontorkostnad		1 668	129	0	0
TV/bredbånd		187 200	93 600	200 000	200 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		445	0	0	0
Kontingenter og gaver		723	320	2 000	2 000
Forsikringer		142 594	73 423	143 000	167 000
Andre kostnader		5 466	1 255	46 000	66 000
Sum kostnad		1 452 537	569 635	1 655 964	1 735 810
Driftsresultat		303 151	727 484	30 893	32 660
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 334	7 338	0	0
Netto finansposter		-30 334	-7 338	0	0
Årsresultat		333 485	734 821	30 893	32 660
Andre overføringer	11	60 694	0	0	0
Overført sameiekapital		272 791	734 821	0	0
SUM OVERFØRINGER		333 485	734 821	0	0

Balanse 2023 Sameiet Giljehagen

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	60 694	0
Sum anleggsmidler		60 694	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 004
Kostnader til avregning		557 952	323 813
Andre kortsiktige fordringer		9 498	3 553
Forskuddsbetalte kostnader		57 310	35 650
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 336 343	949 748
Sum omløpsmidler		1 961 103	1 313 769
SUM EIENDELER		2 021 796	1 313 769

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		60 694	0
Annen egenkapital		1 007 613	734 821
Sum opptjent egenkapital		1 068 306	734 821
Sum egenkapital	10	1 068 306	734 821
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 331	8 564
Leverandørgjeld		179 832	58 445
A konto til avregning		764 434	403 504
Annen kortsiktig gjeld		6 892	108 435
Sum kortsiktig gjeld		953 490	578 947
Sum gjeld		953 490	578 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 021 796	1 313 769

Sted:_____ Dato:_____

Magne Nylenna
Styreleder

Hege Hallén
Styremedlem

Kjell Arne Ekeberg
Styremedlem

Brit Zetlitz
Styremedlem

Petter Antonsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Sameiet består av 56 seksjoner.
Eiendommen er oppført på g.nr 134, b.nr 122 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 2 416,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4256127.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 97% på bolig (avdeling 039) og 97% på næring (avdeling 038).
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	30 964	5 131	28 424	29 680
Sum leieinntekt		30 964	5 131	28 424	29 680
Sum inntekt		30 964	5 131	28 424	29 680
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	0	0	493	493
Styrehonorar	4	0	0	3 494	3 494
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	5	0	0	773	10 000
Kommunale avgifter/renovasjon		5 075	118	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	244	0	202	240
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	1 385	959	10 819	8 052
Revisjonshonorar		190	178	212	210
Forretningsførerhonorar		2 538	1 233	2 856	2 856
Andre honorar		2 477	606	1 714	1 714
Kontorkostnad		0	4	0	0
Kontingenter og gaver		0	10	67	67
Forsikringer		4 278	2 203	4 805	5 000
Andre kostnader		196	38	1 546	1 546
Sum kostnad		16 390	5 349	26 981	33 672
Driftsresultat		14 574	-218	1 443	-3 992
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		905	218	0	0
Netto finansposter		-905	-218	0	0
Årsresultat		15 480	0	1 443	-3 992
Andre overføringer	11	1 821	0	0	0
Overført sameiekapital		13 659	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		15 480	0	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	1 724 724	1 261 988	1 658 433	1 738 790
Sum leieinntekt		1 724 724	1 261 988	1 658 433	1 738 790
Tilskudd		0	30 000	0	0
Sum annen inntekt		0	30 000	0	0
Sum inntekt		1 724 724	1 291 988	1 658 433	1 738 790
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 382	0	14 171	15 581
Styrehonorar	4	102 000	0	100 506	110 506
Driftskostnad					
Energikostnad		81 447	78 053	200 000	97 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	301 698	144 652	284 227	279 000
Kommunale avgifter/renovasjon		164 103	3 819	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 881	0	5 798	7 760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	52 149	6 079	6 000	23 000
Reparasjon og vedlikehold	8	204 536	99 974	496 181	499 468
Revisjonshonorar		6 155	5 759	6 088	6 790
Forretningsførerhonorar		82 054	39 871	82 144	85 360
Andre honorar		86 121	19 606	49 286	49 286
Kontorkostnad		1 668	125	0	0
TV/bredbånd		187 200	93 600	200 000	200 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		445	0	0	0
Kontingenter og gaver		723	310	1 933	1 933
Forsikringer		138 316	71 220	138 195	162 000
Andre kostnader		5 271	1 218	44 454	44 454
Sum kostnad		1 436 148	564 287	1 628 983	1 582 138
Driftsresultat		288 576	727 701	29 450	156 652
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 429	7 120	0	0
Netto finansposter		-29 429	-7 120	0	0
Årsresultat		318 005	734 821	29 450	156 652
Andre overføringer	11	58 873	0	0	0
Overført sameiekapital		259 132	734 821	0	0
SUM OVERFØRINGER		318 005	734 821	0	0

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 491 898	660 549
3609 Leie parkering	64 800	31 725
3610 Sameieinnbetalinger	11 790	481 245
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	187 200	93 600
Sum	1 755 688	1 267 119

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 382	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	102 000	0
Sum	116 382	0

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	101 252	53 079
6360 Garasjevask	17 908	446
6361 Fast renhold	84 320	47 615
6364 Matteleie	17 043	0
6390 Sikkerhetsutstyr	1 799	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	40 478	22 708
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	38 899	20 803
Sum	301 698	144 652

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Etablering Bevar HMS	8 125	0
Sum	8 125	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	408
6540 Inventar	9 500	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	713
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	41 525	4 958
6552 Driftsmateriell	1 131	0
Sum	52 156	6 079

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	27 000
6603 Vedlikehold elektro	10 477	0
6611 Vedlikehold heiser	144 971	62 670
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	200
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	30 958	4 968
6641 Malerarbeider	447	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 948	6 096
6663 Vedlikehold ventilasjon	15 120	0
Sum	205 921	100 933

Note 9 - Øremerkede midler

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2023	2022
Inngående balanse	0	0
Overføring til driften	60 000	0
Renter vedlikeholdsfond	694	0
Utgående balanse	60 964	0

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	60 694	60 694
Årets resultat	734 821	272 792	1 007 613
Sum opptjent egenkapital	734 821	333 485	1 068 306
Sum egenkapital	734 821	333 485	1 068 306

Note 11 - Andre overføringer

Se note 9 - Øremerkede midler for detaljer.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Giljehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Giljehagen

Styreleder	Magne Nylenna (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Brit Zetlitz (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Petter Antonsen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Hege Hallén (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Kjell Arne Ekeberg (sign.)	12.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Giljehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: GPIA8-D8ABX-4BW2Y-QX0FS-JV3ES-3ZTNH

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GPIA8-D8ABX-4BW2Y-QX0FS-JV3E5-3ZTNH

PENNEO

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

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

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-20 12:27:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GPIA8-D8ABX-4BW2Y-QX0FS-JV3E5-3ZTNH

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

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

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



INNKALLING 2025

Sameiet Giljehagen

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Ski Menighetshus, Kirkeveien 3, 1400 Ski

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Giljehagen

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Ski Menighetshus, Kirkeveien 3, 1400 Ski

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Vedlikeholdskonto

- 3.1 Avsetning til vedlikeholdsfond
- 3.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

4 Årsmelding 2024

5 Godtgjørelse til styret

6 Andre saker

- 6.1 Renovasjon - fra styret
- 6.2 Gjesteparkeringsplasser - fra Sissel og Jan Strømme
- 6.3 Skilting av "Ingen gjennomgang" i Giljehagen - fra Kjell Jansen m.fl.
- 6.4 Valgkomite - fra Torill Rønsen Ekeberg

7 Valg

- 7.1 Valg av medlemmer til styret
- 7.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Vedlikeholdskonto

3.1 Avsetning til vedlikeholdsfond

Iht. vedtektene punkt 5.2 (6) skal beløp for månedlig
avsetnng til vedlikeholdskonto bestemmes av årsmøtet. Årsmøtet 2024 fastsatte dette beløpet til kr 20.000 pr. måned fra mai 2024. Et godt driftsresultat for 2024 med overskudd som foreslås overført til vedlikeholdskonto, gjør at styret foreslår at den månedlige avsetning holdes uendret.

Forslag til vedtak: Avsetningen til vedlikeholdsfond holdes uendret på kr 20 000

3.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

Sameiet har for 2024 et positivt årsresultat. Styret foreslår at overskuddet på kr. 222.304 overføres til vedlikeholdskonto.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å overføre kr. 222.304 til sameiets vedlikeholdskonto,

4. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er for 2025 budsjettert med totalt kr 120 000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000,- godkjennes

6. Andre saker

6.1 Renovasjon - fra styret

Kommunens skrinlagte planer om et søppelsugsystem i Ski gjør at Giljehagen har en midlertidig renovasjonsordning. Dette er formelt en sak mellom utbygger og Nordre Follo kommune og Follo Ren, men den endelige løsning vil i høy grad angår beboerne i Giljehagen.

Sammen med Backe Prosjekt AS er to alternativer utredet (vedlegg). Selv om dette er

en sak årsmøtet ikke har avgjørelsesmyndighet for, ønsker styret årsmøtets vurdering av de to alternativene.

Begge løsninger har fordeler og ulemper, men etter en avveining, der bl.a. faren for luktplager og krevende renhold ved alternativ 1 ble vektlagt, endte styret opp med å anbefale at man går videre med alternativ 2.

Forslag til vedtak: Sameiet anbefaler alternativ 2 som renovasjonsordning. Kostnader ved etablering forutsettes dekket av utbygger og driftskostnader av belastet renovasjonsavgift.

Styrets innstilling: Årsmøtet støttet styrets prioritering av alternativ 2 (felles avfallsløsning med Trekantkvartalet) i arbeidet med varig renovasjonsløsning

6.2 Gjesteparkeringsplasser - fra Sissel og Jan Strømme

Sissel og Jan Strømme foreslår at de to plassene i parkeringshuset som er øremerket servicebiler kan benyttes til gjesteparkering på kveldstid og i helgene (vedlegg). Styret drøftet saken i møte 10.2.2025 og erkjenner at mangelen på gjesteparkeringsplasser er et problem.

I tillegg til at parkering på de to plassene medfører ulempe for andre biler i parkeringshuset når de benyttes, ble det påpekt at det i blant er behov for servicebiler og håndverkere også utenom ordinær arbeidstid. I tillegg ble problemene med å overholde den foreslåtte parkeringstiden påpekt, og faren for en utglidning av bruksreglene. Etter en helhetsvurdering kom derfor styret til at man anbefaler årsmøtet å avvise forslaget.

Styret minner om muligheten til å bruke Facebook-grupper i Giljehagen aktivt til å etterspørre og tilby kortidsparkering og anbefaler alle å bidra til det.

Forslag til vedtak: For at flest mulige skal kunne benytte seg av disse plassene skal tiden de blir opptatt være av rimelig lengde, maksimum 4 timer for hver bruker, og ikke døgn tilgjengelige.

Tilgjengelig tidsbruk skal være slik:

· De to angjeldende parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for beboerne/deres gjester hvert døgn slik: Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag fra kl. 17.00 til kl. 01.00.

· Lørdag og søndag kan det parkeres, også med de gjeldende tidsintervaller, i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 01.00.

Styrets innstilling: Forslaget avvises

6.3 Skilting av "Ingen gjennomgang" i Giljehagen - fra Kjell Jansen m.fl.

Gjennomgang i Giljehagen mellom Idrettsveien og Torgveien av uvedkommende er uønsket, og styret vedtok i 2024 å skilte begge inngangene med I**ngen gjennomgang** og **Privat gårdstun**. I mellomtiden er skiltene mot Torgveien fjernet av uvedkommende.

Kjell Jansen med flere mener at skiltingen er mangelfull.

Styret legger saken fram til drøfting i årsmøtet uten noen tilråding,

Forslag til vedtak: Det stemmes over at større skilt som er mer synlige, kanskje i

andre
farger, settes opp.

6.4 Valgkomite - fra Torill Rønsen Ekeberg

På årsmøtet i 2024 foreslo jeg muntlig å nedsette en valgkomite.

Det ble ikke tatt til følge.

Samtlige lag og foreninger jeg har vært og er medlem av har en slik ordning.

Forslaget fremmes her på nytt, skriftlig.

Forslag

Det nedsettes en valgkomite på årsmøtet 02.04.2025.

Denne skal arbeide fram mot årsmøtet 2026, og komme med forslag til styrekandidater.

Komiteen bør, så langt det lar seg gjøre, ha følgende sammensetning:

- En representant fra hver av våre fire oppganger
- En eier som leier ut sin leilighet.
- God kjønnsfordeling
- God aldersspredning
- Tre velges for ett år, de to øvrige for to år.

Ski, 05.02 2025

Torill Rønsen Ekeberg (Leilighet A 601).

Forslag til vedtak: Det nedsettes en valgkomite på årsmøtet 02.04.2025.

Denne skal arbeide fram mot årsmøtet 2026, og komme med forslag til styrekandidater.

Komiteen bør, så langt det lar seg gjøre, ha følgende sammensetning:

En representant fra hver av våre fire oppganger
En eier som leier ut sin leilighet.
God kjønnsfordeling
God aldersspredning
Tre velges for ett år, de to øvrige for to år.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Magne Nylenna
Styremedlem, Hege Hallén
Styremedlem, Signe Merethe Videm
Styremedlem, Petter Antonsen
Styremedlem, Kjell Arne Ekeberg
Varamedlem, Camilla Larsen
Varamedlem, Reidar Lund

7.1 Valg av medlemmer til styret

Styreleder, Magne Nylenna, og styremedlemmene Petter Antonsen og Signe Videm står ikke på valg.

Hege Hallen går ut av styret, og som styremedlemmer for to år foreslås:

- Kjell Arne Ekeberg (gjenvalg)
- Camilla Larsen (nåværende varamedlem)

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger som styremedlemmer for to år

- Kjell Arne Ekeberg (gjenvalg)
- Camilla Larsen (nåværende varamedlem)

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

To varamedlemmer skal velges for ett år. Reidar Lund ønsker ikke gjenvalg.

Styret innstiller:

-Sonja Frantzen, Torgvn 12

-Marianne Teigen, Torgvn 14

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger som varamedlemmer til styret for ett år

-Sonja Frantzen, Torgvn 12

-Marianne Teigen, Torgvn 14

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 007 613**	**734 821**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	628 703	333 485
Endringer i andre langsiktige poster	-406 398	-60 694
B. Endring arbeidskapital	**222 304**	**272 791**
C. Arbeidskapital	**1 229 917**	**1 007 613**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 114 683	1 961 103
Kortsiktiggjeld	-884 766	-953 490
C Arbeidskapital	**1 229 917**	**1 007 613**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Giljehagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	1 953 269	1 755 688	1 768 470	2 047 871
Sum leieinntekt		**1 953 269**	**1 755 688**	**1 768 470**	**2 047 871**
Andre inntekter					
Tilskudd	4	10 000	0	0	0
Diverse inntekt	5	600	0	0	0
Sum annen inntekt		**10 600**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 963 869**	**1 755 688**	**1 768 470**	**2 047 871**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	16 074	14 382	16 074	16 920
Styrehonorar	6	114 000	102 000	114 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		72 373	81 447	97 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	319 567	301 698	289 000	333 000
Kommunale avgifter/renovasjon		-349	169 178	100 000	87 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	6 188	8 125	8 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	16 621	52 156	23 000	39 000
Reparasjon og vedlikehold	10	293 525	205 921	507 520	714 000
Revisjonshonorar		6 644	6 345	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		89 160	84 592	88 216	93 000
Andre honorar	11	76 439	88 598	51 000	99 000
Kontorkostnad		2 198	1 668	0	3 500
TV/bredbånd		196 466	187 200	200 000	202 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	445	0	0
Kontingenter og gaver		350	723	2 000	2 000
Forsikringer		166 828	142 594	167 000	189 000
Andre kostnader	12	18 178	5 466	66 000	73 000
Sum kostnad		**1 394 262**	**1 452 537**	**1 735 810**	**2 084 920**
Driftsresultat		**569 607**	**303 151**	**32 660**	**-37 049**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 096	30 334	0	30 000
Netto finansposter		**-59 096**	**-30 334**	**0**	**-30 000**
Årsresultat		**628 703**	**333 485**	**32 660**	**-7 049**
Andre overføringer	15	406 398	60 694	0	0
Overført sameiekapital		222 304	272 791	0	0
SUM OVERFØRINGER		**628 703**	**333 485**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Giljehagen

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	467 092	60 694
Sum anleggsmidler		**467 092**	**60 694**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 654	0
Kostnader til avregning		498 321	557 952
Andre kortsiktige fordringer		3 107	9 498
Forskuddsbetalte kostnader		57 363	57 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 544 237	1 336 343
Sum omløpsmidler		**2 114 683**	**1 961 103**
SUM EIENDELER		**2 581 775**	**2 021 796**

Balanse 2024 Sameiet Giljehagen

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		467 092	60 694
Annen egenkapital		1 229 917	1 007 613
Sum opptjent egenkapital		**1 697 009**	**1 068 306**
Sum egenkapital	**14**	**1 697 009**	**1 068 306**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 331
Leverandørgjeld		145 149	179 832
A konto til avregning		733 820	764 434
Annen kortsiktig gjeld		5 797	6 892
Sum kortsiktig gjeld		**884 766**	**953 490**
Sum gjeld		**884 766**	**953 490**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 581 775**	**2 021 796**

Sted:_____ Dato:_____

Magne Nylenna Styreleder	Signe Merethe Videm Styremedlem	Kjell Arne Ekeberg Styremedlem
Hege Hallén Styremedlem	Petter Antonsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Sameiet består av 56 seksjoner.
Eiendommen er oppført på g.nr 134, b.nr 122 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 2 416,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4256127.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 97% på bolig (avdeling 039) og 3% på næring (avdeling 038).
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	21 427	30 964	29 680	38 516
Sum leieinntekt	**21 427**	**30 964**	**29 680**	**38 516**
Sum inntekt	**21 427**	**30 964**	**29 680**	**38 516**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	1 023	0	493	569
Styrehonorar	7 258	0	3 494	4 032
Driftskostnad				
Energikostnad	442	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	210	0	336	336
Kommunale avgifter/renovasjon	50	5 075	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	186	244	240	218
Verktøy, inventar og driftsmateriell	18	7	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3 590	1 385	8 052	15 087
Revisjonshonorar	223	190	210	235
Forretningsførerhonorar	2 505	2 538	2 856	3 125
Andre honorar	2 383	2 477	1 714	3 327
Kontorkostnad	0	0	0	118
Kontingenter og gaver	0	0	67	67
Forsikringer	5 005	4 278	5 000	6 350
Andre kostnader	172	196	2 218	2 453
Sum kostnad	**23 065**	**16 390**	**24 680**	**35 917**
Driftsresultat	**-1 638**	**14 574**	**5 000**	**2 599**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	1 986	905	0	1 008
Netto finansposter	**-1 986**	**-905**	**0**	**-1 008**
Årsresultat	**348**	**15 480**	**5 000**	**3 607**
Andre overføringer	12 673	1 821	0	0
Overført sameiekapital	0	13 659	0	0
SUM OVERFØRINGER	**12 673**	**15 480**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 931 842	1 724 724	1 738 790	2 009 355
Sum leieinntekt	**1 931 842**	**1 724 724**	**1 738 790**	**2 009 355**
Andre inntekter				
Tilskudd	10 000	0	0	0
Diverse inntekt	600	0	0	0
Sum annen inntekt	**10 600**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**1 942 442**	**1 724 724**	**1 738 790**	**2 009 355**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	15 051	14 382	15 581	16 351
Styrehonorar	106 742	102 000	110 506	115 968
Driftskostnad				
Energikostnad	71 931	81 447	97 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	319 357	301 698	288 664	332 664
Kommunale avgifter/renovasjon	-399	164 103	100 000	87 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6 002	7 881	7 760	6 282
Verktøy, inventar og driftsmateriell	16 603	52 149	23 000	39 000
Reparasjon og vedlikehold	289 935	204 536	499 468	698 913
Revisjonshonorar	6 421	6 155	6 790	6 765
Forretningsførerhonorar	86 654	82 054	85 360	89 875
Andre honorar	74 057	86 121	49 286	95 673
Kontorkostnad	2 198	1 668	0	3 382
TV/bredbånd	196 466	187 200	200 000	202 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	0	445	0	0
Kontingenter og gaver	350	723	1 933	1 933
Forsikringer	161 823	138 316	162 000	182 650
Andre kostnader	18 006	5 271	63 782	70 547
Sum kostnad	**1 371 197**	**1 436 148**	**1 711 130**	**2 049 003**
Driftsresultat	**571 245**	**288 576**	**27 660**	**-39 648**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	57 110	29 429	0	28 992
Netto finansposter	**-57 110**	**-29 429**	**0**	**-28 992**
Årsresultat	**628 355**	**318 005**	**27 660**	**-10 656**
Andre overføringer	393 725	58 873	0	0
Overført sameiekapital	0	259 132	0	0
SUM OVERFØRINGER	**393 725**	**318 005**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 671 908	1 491 898
3609 Leie parkering	64 800	64 800
3610 Sameieinnbetalinger	0	11 790
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	196 560	187 200
3625 Avsetning vedlikehold	20 001	0
Sum	**1 953 269**	**1 755 688**

Note 4 - Tilskudd

Konto 3403 gjelder støtte fra Usbl Bomiljøfond for oppgradering av fellesareal.

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	600	0
Sum	**600**	**0**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 074	14 382
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	114 000	102 000
Sum	**130 074**	**116 382**

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	106 720	101 252
6341 Brannalarm	5 175	0
6360 Garasjevask	17 241	17 908
6361 Fast renhold	88 873	84 320
6364 Matteleie	13 466	17 043
6390 Sikkerhetsutstyr	0	1 799
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 470	40 478
6392 Containerleie/tømming	960	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	43 662	38 899
Sum	**319 567**	**301 698**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Etablering Bevar HMS	6 188	8 125
Sum	**6 188**	**8 125**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 995	0
6540 Inventar	4 828	9 500
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	999	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 931	41 525
6552 Driftsmateriell	1 868	1 131
Sum	**16 621**	**52 156**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	27 189	0
6603 Vedlikehold elektro	20 323	10 477
6611 Vedlikehold heiser	167 934	144 971
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 588	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	49 375	30 958
6630 Egenandel forsikring	2 000	0
6641 Malerarbeider	0	447
6648 Vedlikehold dører og porter	4 348	3 948
6663 Vedlikehold ventilasjon	19 769	15 120
Sum	**293 525**	**205 921**

Note 11 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	41 028	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 224	46 361
6716 Honorarkostnader øvrige	12 188	0
6730 Teknisk honorar	0	42 238
Sum	**76 439**	**88 598**

Konto 6714 gjelder kostnader for avdelingsregnskap, målingsbaserte tjenester og nøkkelavtale.

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 067	3 565
7719 Møter, div. styret	11 650	0
7720 Årsmøte	1 446	0
7770 Betalingskostnader	1 091	1 160
7773 Omkostninger innkreving	2 924	741
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**18 178**	**5 466**

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	60 694	406 398	467 092
Årets resultat	1 007 613	222 304	1 229 917
Sum opptjent egenkapital	**1 068 306**	**628 703**	**1 697 009**
Sum egenkapital	**1 068 306**	**628 703**	**1 697 009**

Note 15 - Andre overføringer

Se note 13 - Øremerkede midler for detaljer.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Giljehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Giljehagen

Styreleder	Magne Nylenna (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kjell Arne Ekeberg (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Signe Merethe Videm (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Hege Hallén (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Petter Antonsen (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Giljehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: T1CZD-2DGEV-N6EQQ-H8DEI-KKGUK-I14X5

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T1CZD-2DGEV-N6EQQ-H8DEI-KKGUK-I14X5

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-03-05 07:23:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T1CZD-2DGEV-N6EQQ-H8DEI-KKGUK-I14X5

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Giljehagen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Magne Nylenna
Styremedlem, Hege Hallén
Styremedlem, Signe Merethe Videm
Styremedlem, Petter Antonsen
Styremedlem, Kjell Arne Ekeberg
Varamedlem, Camilla Larsen
Varamedlem, Reidar Lund

Styret i Sameiet Giljehagen består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Giljehagen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Giljehagen ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 828832352

Sameiet Giljehagen består av 52 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Giljehagen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4256127. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2024 for Sameiet Giljehagen

Det er avholdt ni styremøter i Sameiet Giljehagen i 2024, alle i møterommet på Ski bibliotek. I tillegg håndterer styreleder og andre i styret mange saker fortløpende. Styret har arbeidet godt sammen.

Borettslag og sameier i Ski sentrum ble 8.februar.2024 invitert av Nordre Follo kommune til dialogmøte om renovasjon i Ski sentrum. Sameiet Giljehagen har fortsatt bare en midlertidig renovasjonsordning. En varig løsning er i utgangspunktet et ansvar for utbygger i samarbeid med FolloRen og Nordre Follo kommune, men sameiet har åpenbare interesser av å bli involvert.

Årsmøtet 2024 ble avholdt onsdag 10. april kl 18 i Kiwanis lokaler i Ski etterfulgt av uformelt samvær med kaffe og kringle. Årsmøtet vedtok å øke månedlig avsetning til vedlikehold fra 10 000 kr til 20 000 kr.

Garasjevask ble utført 16 april. Styret vedtok som i 2023, kollektivt innkjøp av ventilasjonsfilter. Alle eiere blir belastet utgift. Styret anser dette som en hensiktsmessig ordning som både er økonomisk gunstig og sikrer at alle filter blir skiftet minst en gang årlig. Muligheten for felles vindusvask for hele sameiet ble etter anmodning fra beboere utredet av styret, men vurdert som for kostbart.

Giljehagen har etter innflyttingen i 2022 hatt mange vannlekkasjer på ulike steder og med ulike årsaker. Slike lekkasjer oppstod også i 2024, og blir meldt som reklamasjonssaker til utbygger. Reklamasjonstiden for bygning er fem år. I de tilfellene hvor det hevdes reklamasjon, er det sameiet som må dokumentere at skaden oppstår som en følge av feil ved utførelse av bygningen. Dette oppleves som krevende, og vi har flere ganger hatt dialog med jurister hos USBL for få utbygger til å ta ansvar for reparasjon.

Det ble i 2022 inngått en kontrakt mellom I 11 as (utbygger) og Nordre Follo kommune om vederlagsfri overdragelse av areal i Idrettsveien. Avtalen var bindende for sameiet som nåværende hjemmelshaver. Styret i Sameiet Giljehagen behandlet saken i møte i 27. mai og fattet følgende vedtak: «Sameiet gir styreleder og ett styremedlem fullmakt til å signere tinglysing av inngått kjøpekontrakt for del av gnr. 134 bnr. 122. Vi forutsetter at alt ansvar for vedlikehold av det avståtte arealet ivaretas av Nordre Follo kommune». Denne forpliktelsen er senere bekreftet av kommunen

10. og11. juni hadde vi besøk av heiskontrollen. Det ble påpekt en rekke mangler ved løfteheisen mot Torgveien. Dette ble meldt videre fra sameiet som reklamasjon til utbygger og er nå utbedret. Heisstans fordi dørene blokkeres av rusk i gulvskinnene, har vært et tilbakevendende problem. Mer årvåkenhet og rensing/støvsuging av gulvskinnene ser ut til å ha redusert problemet.

Sommerfesten ble avholdt onsdag 21. august kl 18 på takterrassen i blokk A. Det ble bestilt cateringmat i henhold til budsjett og deltakerne medbragte egen drikke.

Høsten 2024 meldte flere beboere at nøklene til ytterdørene ikke fungerte, spesielt i Idrettsveien 11 og i Torgveien 14. Med assistanse fra Follo Lås og Glass Sikring ble dette løst med oljing av låsene.

Grøntgruppen under ledelse av Signe Videm har gjort en stor og uvurderlig innsats på takterrasser og i atriet. Vi anmoder flere om å delta i dette dugnadsarbeidet,

Gjennomgang av uvedkommende mellom Idrettsveien og Torgveien har vært drøftet flere ganger i styret. Styret erkjenner at fri ferdsel for allmennheten gjennom Giljehagens private gårdsrom medfører ulemper. I styremøtet 2. september vedtok derfor styret å montere skilter mot Torgveien og Idrettsveien med teksten "Ingen gjennomgang» og «Privat gårdstun»

Juletretenning i atriet ble i arrangert av styret 1. desember med servering av gløgg og pepperkaker.

Brannvernleder Ellen Nylenna har arrangert brannøvelser og gir oppsøkende opplæring i sameiets alarm- og brannvernrutiner. Se egen brannvernmelding.

I årets siste styremøte ble budsjett for 2025 vedtatt. Med god økonomistyring forutsetter vi at det er tilstrekkelig å øke felleskostnader for sameiet med kun 2,6 % som er Statistisk sentralbyrås prognose for generell prisstigning. Garasjetillegget holdes uendret. Avsetning til vedlikeholdsfond vedtas av årsmøtet.

Seksjonseiere og beboere blir informert med jevnlige skriv fra styret. Giljehagens facebookside har nå 73 medlemmer og anbefales som kommunikasjonsforum mellom beboere.

Årsmelding om brannvern 2024

Brannvernlederen skal iflg instruks sørge for

- At alle beboere får opplæring i sameiets brannregler og varslingsanlegg. Dette gjelder også alle leietakere
- Å gjennomføre en brannøvelse årlig. Øvelsen kan være en teoretisk opplæringsøvelse eller en rømmingsøvelse.
- Ha noe tilsyn med fellesarealene for at brannfarlige situasjoner skal unngås
- Å delta ved offentlig brannsyn om dette blir aktuelt

- Brannvernlederen rapporterer til styret.

I begynnelsen av september hadde vi to tilfeller av uventet og uforståelig alarm utløst fra teknisk rom. Bravida konkluderte med at trykkfall på vannet sannsynligvis utløste feil på sprinkleranlegget. Fallet i vanntrykk skyldtes gravearbeidet på torget. Dette er ufarlig, men kan skje igjen. Arbeidet på torget skal være ferdig sommeren 2026.

I 2024 har Sameiet hatt en felles teoretisk opplæringsøvelse 24.09.2024 som ble gjentatt 20.11.2024 for at flere skulle ha anledning til å delta. Til sammen var 30 leiligheter representert på øvelsene. To av dem som ikke kunne delta har senere fått individuell opplæring. For de fleste er dette nå repetisjon, men oppleves likevel nyttig. Det er lett å glemme rutinene og hvordan alarmanlegget fungerer, så vi kommer til å fortsette med å ha denne formen for opplæring.

Øvelsene var kunngjort gjennom e-post til alle beboere og eiere og gjennom påminnelser på sameiets facebookside.

Brannvernlederen har besøkt alle nye beboere etter hvert som de har flyttet inn, og gitt individuell opplæring.

En uønsket alarm i A-blokka avdekket en lydløs brannmelder i en leilighet. Dette førte til at Bravida hadde en gjennomgang av alarmanleggets digitale system 18.10.24. Nok en lydløs melder ble avdekket. Disse er nå reparert.

Når vi i løpet av høsten 2025 skal ha en rømmingsøvelse med aktiv alarm, vil mulige meldere uten lyd bli et prioritert tema.

Bravida hadde årsettersyn på anlegget 25.04.2024 og små uregelmessigheter er utbedret. Fellesarealene er ryddige. Ingen ting er til hinder for evt rømming.

Konklusjon for året 2024 i Sameiet Giljehagen: Det har vært svært få ufrivillige alarmhendelser dette året. Beboerne har vært flinke til å følge de anbefalte forholdsreglene med flittig bruke av kjøkkenvifte og god lufting når det trengs. Branntavlenes gul-rød-grønn knapper har vært riktig brukt når forhåndsvarsel har slått ut i leilighetene og vi har ikke, etter hva brannvernlederen er kjent med, hatt noen tilfeller av full alarm.

Husk at vi ikke har automatisk varsel til brannvesenet og må selv ringe 110 ved brann.

Giljehagen 15.03 25

Ellen Bjørdal Nylenna, brannvernleder

Notat vedr. permanent renovasjon Giljehagen

Bakgrunn

Under prosjekteringen av prosjektet kom det tidlig frem i møter med Follo Ren (FR) og Nordre Follo kommune (NFK) at det ikke var ønskelig med innvendig søppelrom i bygget. Dette på grunn av at kommunens strategi for renovasjon la opp til utvendig søppelsug. Senere er dette som kjent endret til nedgravde avfallsbrønner for nye prosjekter. Ettersom det ikke var tatt noen endelig beslutning for renovasjonsløsning i NFK da Giljehagen ble planlagt og bygget, ble det etablert en midlertidig løsning med bunntømte kontainere i Torgveien. På grunn av konstruksjoner i bakken lar det seg ikke gjøre med nedgravde brønner der hvor disse står i dag.

I strid med tidligere anbefalinger har nå NFK bedt oss om å søke en løsning med innvendig søppelrom, og bedt oss gå i dialog med FR om dette. Slik garasjen er utformet er ikke dette noen enkel oppgave, noe vi også har gitt uttrykk for til NFK. Slik vi ser det, og som FR er enig i, er det kun ett alternativ som kan tilfredsstille FR's arealkrav, nemlig å omgjøre den ene sykkelboden til søppelrom, se vedlagt alternativ 1. Som nevnt under er det flere usikkerheter rundt dette alternativet.

I ettertid har FR lansert alternativ 2, nemlig felles avfallsløsning med Trekantkvartalet (nedgravde avfallsbrønner med komprimering), og som er en avfallsløsning som er i tråd med kommunens strategi for den fremtidige renovasjonsløsningen for nye prosjekter.

Alternativ 1, sykkelrom gjøres om til søppelrom

Rommet vil kunne dekke behovet for antall kontainere som FR krever, men forutsetter følgende endringer for å kunne la seg gjennomføre:

- Den smale garasjeplassen som i dag tilhører seksjon 54 (Oslo Tannlegevakt Oslo AS) må «fjernes». Vi har snakket med eier av plassen, og han kan være villig til å endre plassering. Slik vi ser det kan det være mulig å flytte plassen til der hvor dere har skiltet plass for servicebil, men dette må vi eventuelt se nærmere på.
- Det må skjæres hull til døråpning i bærende betongvegg. Statiker mener dette bør la seg gjøre, men må se nærmere på det hvis det blir aktuelt.
- Det må etableres et eget ventilasjonsanlegg i rommet for å unngå luktplager. Kanaler for tilluft og avkast må føres gjennom garasjen og ut i fasaden ved siden av garasjeporten. Må utredes nærmere, er ikke sett på i detalj.
- Søppelrommet må etableres som egen branncelle, noe som medfører at døren til søppelrommet må oppgraderes, det samme gjelder veggen mot sportsbodene.

I tillegg til disse forutsetningene må det nevnes at sykkelrommet ikke er utstyrt med sluk, noe som vil gjøre renholdet litt mer tungvint.

Alternativet forutsetter at NFK godkjenner at sykkelplassene fjernes, men da må det eventuelt finnes andre plasser, eller at de godkjenner at avvik fra kommunens krav til sykkelparkeringsdekning. I tillegg må FR godkjenne lenger trilleavstand for kontainerne enn hva deres normer legger opp til.

Alternativ 2, felles avfallsløsning med Trekantkvartalet.

Follo Ren har gått noen runder med NFK og sett på alternativer for fremtidige prosjekter i nærområdet. Trekantkvartalet har begynt å røre på seg og dette er i ganske tett nærhet til der dagens midlertidige løsning for Giljehagen står.

Det kan være aktuelt å se på et samarbeid for denne renovasjonsløsningen. Det er snakk om nedgravde avfallsbrønner med komprimering, og hvor det vil være adgangskontroll for å begrense hvem som kan benytte avfallsbrønnene. Denne løsningen vil være i tråd med kommunens strategi for den fremtidige renovasjonsløsningen for nye prosjekter. Avstanden vil fra alle oppganger være under 100m dersom det velges korteste vei gjennom garasjen.

Vi har vært i kontakt med Ferd, som er utbygger for Trekantkvartalet. Reguleringsplanen er nå godkjent, og de vil sende inn rammesøknad medio 2025. Deretter legges leilighetene ut for salg og byggestart planlegges 2026.

Trekantkvartalet vil ferdig utbygd inneholde ca. 210 leiligheter, og det vil være naturlig at driftskostnadene fordeles forholdsmessig etter leilighetsantallet.

Se vedlagte tegninger for de to alternativene.

Oslo 18.12.2024

Jørn Ourom, Backe Prosjekt AS

ALTERNATIV 3.
Avfallsrom i sykkelrom.



Restavfall
6 stk 660 liter avfallsdunker
(L-B:1300-800mm)

Papir
5 stk 660 liter avfallsdunker
(L-B:1300-800mm)

Matavfall og glass-metall
6 stk 240 liter avfallsdunker
(L-B: 800-600mm)

Tegning: **FORSLAG TIL RENOVASJONSLØSNING INTERNT_ALTERNATIV 3**	Tiltakshaver: **I11 SKI AS** **Fornebuveien 11**	Gnr/Bnr: **134/122** **Nordre Follo**	Tegningsnr: **F-X**	
GILJEHAGEN **Idrettsveien 11, 1400 SKI**	Prosjektnr: **1455 // 2019_22** **// 20044 // 20-00072**	Målestokk: **1:200_A3**	Sign: **vk**	Rev. ID: **-** Dato: **10.10.2024**

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/vebjornkjelsrud/Documents/Kjelsrud AS/00_KJELSRUD AS/01_PÅGÅENDE PROSJEKT/GILJEHAGEN_2019_22/02_Prosjektering/GILJEHAGEN_2019_22__26.pln



bar bakke

PROSJEKTNR. OG NAVN	TEGNINGSNAVN	TEGNINGSSTATUS	TEGNINGSNR.	STR.	SKALA	DATO	REV.
20184 Trekantkvartalet AS	Landskapsplan	Regulering FORELØPIG	L100	A1	1:250	18.03.24	

OPPDRAGSGIVER	KOORDSYS & DATUM	TEGNER	KONTROLL	GNR/BNR
Trekantkvartalet AS	Euref89.UTM32 NN2000	ob	kvh	134/95 m.fl.

DATO SIGN

Til styret: v/styreleder Magne Nylenna

Fra: Sissel & Jan Strømme

Ski 09.02.2025

FORSLAG TIL GILJEHAGENS ÅRSMØTE 2. APRIL 2025

Forslag: **Åpne for beboere og deres gjester til å kunne bruke skjermede parkeringsplasser.**

Bakgrunn: Det er ikke nok parkeringsplasser per antall leiligheter og ingen gjesteparkerings plasser i kjelleren. Derfor måtte det første styret finne en løsning på hvor forskjellige håndverksbiler kunne parkere når de skulle få gjort jobbene.

Løsningen ble å avsette 2 plasser langs 2 vegger. Det førte til at også andre brukte disse plassene og håndverksbilene fikk ikke plass. Derfor ble forbudsskiltene satt opp med parkeringsforbud.

Nå er første fase av oppstarten av Giljehagen ferdig. Behovet for service- og håndverksbiler er sterkt redusert. Etter arbeidstid nærmest null. Denne situasjonen bør derfor benyttes til en mulighet for at også beboerne og deres gjester får benytte de skjermede plassene i deler av døgnet.

Når alle følger de retningslinjer som blir bestemt vil dette kunne bli en god og praktisk hjelp til å kunne løse akutte kortvarige parkeringsbehov, også for de som eier garasjen..

Forslag til vedtak:

For at flest mulige skal kunne benytte seg av disse plassene skal tiden de blir opptatt være av rimelig lengde, maksimum 4 timer for hver bruker, og ikke døgn tilgjengelige.

Tilgjengelig tidsbruk skal være slik:

- De to angjeldende parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for beboerne/deres gjester hvert døgn slik: Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag fra kl. 17.00 til kl. 01.00.
- Lørdag og søndag kan det parkeres, også med de gjeldende tidsintervaller, i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 01.00.

Sak til årsmøte i Giljehagen 3/2 2025

Gjennomgang gjennom atriet

Det har ikke blitt bedre med hensyn til gjennomgang mellom Idrettsveien og Torgveien etter at skilt er satt opp. Skiltene er alt for små og skriften alt for lik den som viser adresse og nr. Dessuten er de plassert slik at de er vanskelige å se.

Forslag: Det stemmes over at større skilt som er mer synlige, kanskje i andre farger, settes opp.

Kjell Jansen.
Ellen Vangsnes
Per Schiøtt
Ole Schøyen
Frank Rekdal
Ph.A. Rachet
Peter Dalkø
Brit Zehlitz

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Giljehagen onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Ski Menighetshus, Kirkeveien 3, 1400 Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Magne Nylenna

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Bastiansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 24 og antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Vedlikeholdskonto

3.1 Avsetning til vedlikeholdsfond

Iht. vedtektene punkt 5.2 (6) skal beløp for månedlig avsetnng til vedlikeholdskonto bestemmes av årsmøtet. Årsmøtet 2024 fastsatte dette beløpet til kr 20.000 pr. måned fra mai 2024. Et godt driftsresultat for 2024 med overskudd som foreslås overført til vedlikeholdskonto, gjør at styret foreslår at den månedlige avsetning holdes uendret.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok at avsetningen til vedlikeholdsfond holdes uendret på kr 20 000,-.

3.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

Sameiet har for 2024 et positivt årsresultat. Styret foreslår at overskuddet på kr. 222.304 overføres til vedlikeholdskonto.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å overføre kr. 222.304 til sameiets vedlikeholdskonto.

4. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er for 2025 budsjettert med totalt kr 120 000

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

6. Andre saker

6.1 Renovasjon - fra styret

Kommunens skrinlagte planer om et søppelsugsystem i Ski gjør at Giljehagen har en midlertidig renovasjonsordning. Dette er formelt en sak mellom utbygger og Nordre Follo kommune og Follo Ren, men den endelige løsning vil i høy grad angå beboerne i Giljehagen.

Sammen med Backe Prosjekt AS er to alternativer utredet. Selv om dette er en sak årsmøtet ikke har avgjørelsesmyndighet for, ønsket styret årsmøtets vurdering av de to alternativene.

Begge løsninger har fordeler og ulemper, men etter en avveining, der bl.a. faren for luktplager og krevende renhold ved alternativ 1 ble vektlagt, endte styret opp med å anbefale at man går videre med alternativ 2.

Vedtak:

Årsmøtet støttet styrets prioritering av alternativ 2 (felles avfallsløsning med Trekantkvartalet) i arbeidet med varig renovasjonsløsning.

6.2 Gjesteparkeringsplasser - fra Sissel og Jan Strømme

Sissel og Jan Strømme foreslår at de to plassene i parkeringshuset som er øremerket servicebiler kan benyttes til gjesteparkering på kveldstid og i helgene (vedlegg). Styret drøftet saken i møte 10.2.2025 og erkjenner at mangelen på gjesteparkeringsplasser er et problem.

I tillegg til at parkering på de to plassene medfører ulempe for andre biler i parkeringshuset når de benyttes, ble det påpekt at det i blant er behov for servicebiler og håndverkere også utenom ordinær arbeidstid. I tillegg ble problemene med å overholde den foreslåtte parkeringstiden påpekt, og faren for en utglidning av bruksreglene. Etter en helhetsvurdering kom derfor styret til at man anbefaler årsmøtet å avvise forslaget.

Styret minner om muligheten til å bruke Facebook-grupper i Giljehagen aktivt til å etterspørre og tilby kortidsparkering og anbefaler alle å bidra til det.

Forslag til vedtak:

For at flest mulige skal kunne benytte seg av disse plassene skal tiden de blir opptatt være av rimelig lengde, maksimum 4 timer for hver bruker, og ikke døgn tilgjengelige.

Tilgjengelig tidsbruk skal være slik:

· De to angjeldende parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for beboerne/deres gjester hvert døgn slik: Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag fra kl. 17.00 til kl. 01.00.

· Lørdag og søndag kan det parkeres, også med de gjeldende tidsintervaller, i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 01.00.

Vedtak:
Forslagsstiller trakk forslaget og årsmøtet fattet ikke noe vedtak.

6.3 Skilting av "Ingen gjennomgang" i Giljehagen - fra Kjell Jansen m.fl.

Gjennomgang i Giljehagen mellom Idrettsveien og Torgveien av uvedkommende er uønsket, og styret vedtok i 2024 å skilte begge inngangene med I**ngen gjennomgang** og **Privat gårdstun**. I mellomtiden er skiltene mot Torgveien fjernet av uvedkommende.

Kjell Jansen med flere mener at skiltingen er mangelfull.

Styret legger saken fram til drøfting i årsmøtet uten noen tilråding.

Forslag til vedtak: Det stemmes over at større skilt som er mer synlige, kanskje i andre farger, settes opp.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer for og 9 stemmer mot.

6.4 Valgkomite - fra Torill Rønsen Ekeberg

Forslag

Det nedsettes en valgkomite på årsmøtet 02.04.2025.

Denne skal arbeide fram mot årsmøtet 2026, og komme med forslag til styrekandidater.

Komiteen bør, så langt det lar seg gjøre, ha følgende sammensetning:

- En representant fra hver av våre fire oppganger
- En eier som leier ut sin leilighet.

- God kjønnsfordeling
- God aldersspredning
- Tre velges for ett år, de to øvrige for to år.

Vedtak:
Det ble først stemt over om sameiet skal ha en valgkomite. Det ble med 15 stemmer for og 7 stemmer mot vedtatt at sameiet skal ha en valgkomite.

Valgt ble: Kjell Jansen, Ellen Vangsnes og Mona Lund.

7. Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

Styreleder, Magne Nylenna, og styremedlemmene Petter Antonsen og Signe Videm står ikke på valg.

Hege Hallen går ut av styret, og som styremedlemmer for to år foreslås:

- Kjell Arne Ekeberg (gjenvalg)
- Camilla Larsen (nåværende varamedlem)

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Arne Ekeberg for 2 år.

Valgt ble: Camilla Larsen for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

To varamedlemmer skal velges for ett år. Reidar Lund ønsker ikke gjenvalg.

Styret innstiller:

-Sonja Frantzen, Torgvn 12

-Marianne Teigen, Torgvn 14

Vedtak:
Valgt ble: Sonja Frantzen for 1 år.

Valgt ble: Marianne Teigen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Giljehagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magne Nylenna (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Stein Gunnar Bastiansen (sign.)	04.04.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Giljehagen
org. nr. 828 832 352

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Giljehagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.12.21.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 52 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 boder (hver organisert som egne næringsseksjoner) på eiendommen gnr. 134, bnr. 122 i Nordre Follo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- plass i kjelleren
- private uteplasser

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

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (jf. Eierseksjonsloven § 24).

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene, seksjon 55-56 i sameiet brukes som bod, og seksjon 53 og 54 kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Seksjon 53 og 54 omtales heretter som "Næringsseksjonen". Tilleggsdel 54 er ikke en parkeringsplass, men bare et disponibelt areal i kjelleren, som kan brukes til parkering av sykkel, motorsykkel, mindre bil eller lignende.

(2) Eierne av boligseksjonene har enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene. Næringsseksjonene har også rett til å benytte 2 stk. sykkelparkering i gårdsrommet i tilknytning til inngangen.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.

- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette. Næringsseksjonene har rett til bruk av 2 stk. sykkelparkering i gårdsrommet i tilknytning til inngangen.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Felles hageareal mellom blokkene er taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Det er totalt 33 ordinære parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav 3 regulerte HC-plasser (kalt «ordinær» parkeringsplass). Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Det er også et areal i kjelleren (tsnr. 54) som ikke er en parkeringsplass fordi den er for smal, men plassen kan brukes til sykkel, motorsykkel, mindre bil eller lignende.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, og kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Ved salg av tilleggsdel er eier i tilfelle forpliktet til å sørge for en reseksjonering og bærer kostnaden.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Se pkt. 5-1 (7).

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en ordinær parkeringsplass i sameiet (bytteordningen gjelder dermed ikke for seksjonseier som disponerer et areal i kjelleren som er tsnr. 54, se mer under punkt 4-1). Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) For å ivareta vedlikeholdsforpliktelser opprettes det en vedlikeholdskonto for månedlig avsetting. Beløpets størrelse skal bestemmes av årsmøtet. Beløpet fordeles mellom seksjonseiere slik det fremgår av vedtektene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Hver av eierne av næringsseksjonene 53 og 54 skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet på toppen av parkeringsanlegget
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys

- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk. Dette gjelder ikke snr. 55 og 56 (som er bod) som ikke skal betale felleskostnader.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.

(7) Følgende gjelder for parkeringsplasser i garasje:

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen, som sameiet har ansvar for:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Det er også en plass i parkeringskjelleren som er smal, se mer over i punkt 4-1. Det skal betales for denne plassen på linje med de andre parkeringsplassene. Kostnadene fordeles dermed med 1/34 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

7-3 Fravikelse
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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

(5) Sameiet Giljehagen skal ha en brannvernsleder som oppnevnes av styret for 2 år om gangen. Styret utarbeider retningslinjer for brannvernarbeidet i sameiet.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

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

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

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Snr. 55 og 56, som er bod, har likevel ingen stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Trivselsregler for Sameiet Giljehagen

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Giljehagen 18.4.2023

Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.
Akkurat som kardemommeloven, forutsetter trivselsreglene at alle tar hensyn til hverandre. Reglene er laget for å sikre et godt og trygt bomiljø, og gjelder for alle som oppholder seg i Giljehagen.

Aktivitet og støynivå

- ✓ Søndag - torsdag skal det være ro mellom kl 23:00 og 07:00.
- ✓ Fredag - lørdag skal det være ro mellom kl 01:00 og 09:00.
- ✓ Støy som følge av reparasjoner eller lignende (boring, saging osv.), skal begrenses i størst mulig grad og helst ikke utføres på søndager eller helligdager.
- ✓ Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Bruk av boligen

- ✓ Framleie skal skje i tråd med vedtektene og meldes til styret.
- ✓ Alle beboere skal ha gjennomgått sameiets opplæring i brann- og varslingsrutiner. Vær ansvarlig ved bruk av ladere, ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- ✓ Sørg for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann- eller avløpsrør ikke blir frostskadet, og
- ✓ at ventilasjonsanlegget til enhver tid er påslått for å unngå kondensskader og muggdannelse.

Fellesarealer – omfatter også trappeganger

- ✓ Alle må bidra til at det er ryddig og søppelfritt på fellesarealene.
- ✓ Alle postkasser skal ha standardiserte navneskilt, og entredører skal ha skilt med navn på beboere.Sykler skal parkeres på anviste plasser, og gangveier må ikke blokkeres.
- ✓ Utlegg av mat til fugler o.l. skal ikke forekomme fordi det kan tiltrekke seg skadedyr.
- ✓ Takterrassene skal holdes ryddige og rene, og personlige eiendeler skal ikke etterlates. Bruk av grill på takterrasser, inkl. engangsgrill er ikke tillatt.
- ✓ Alle installasjoner i fellesarealer og på fasade, inkl. varmepumpe, markise o.l., krever styregodkjenning. Parabolantenne er ikke tillatt.

Parkering og kjøring

- ✓ Kun oppmerkede parkeringsplasser skal benyttes med en bil per parkeringsplass
- ✓ Husk å parkere innenfor egne plassgrenser slik at naboen også har enkel tilgang til bilen.
- ✓ Parkeringsplassene i garasjen skal holdes rene og ryddige.
- ✓ Fjern snø fra bilen før innkjøring for å hindre vann på gulvet.
- ✓ Pass på at uønskede personer ikke kommer inn i garasjen ved inn- og utkjøring.

Dyrehold

- ✓ Det er tillatt med dyr i Giljehagen, men beboere som holder dyr, skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
- ✓ Støyende eller aggressive dyr som skaper ubehag for naboer, er uønsket.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00072-70		Tove Lill Henriksen	20.06.2022

Midlertidig brukstillatelse - boligblokker inkl. parkeringskjeller

Saksopplysninger

Byggested:	Idrettsveien 11 – gnr./bnr. 134/122
Tiltaket gjelder:	Rivning av bebyggelse og oppføring av to boligblokker inkl. næringsarealer og felles garasjekjeller
Midlertidig brukstillatelse gjelder:	Boenhetene og garasjekjeller
Tiltakshaver:	I11 Ski AS, c/o Backe Prosjekt AS, Postboks 358
Ansvarlig søker:	Kjeldsrud AS
Søknad mottatt:	20.05.2022
Søknad komplett:	17.06.2022.
Rammetillatelse:	10.02.2020, sak Bygg 20/00072-2 – rammetillatelse inkl. dispensasjoner
Igangsettingstillatelse (IG1):	02.06.2020, sak Bygg 20/00072-11 – rivning av bebyggelse ned til 1.etasje
Endringstillatelse:	10.08.2020, sak BYGG 20/00072-20 – rivning av bebyggelse ned til og med bunnplate
Igangsettingstillatelse (IG2):	23.09.2020, sak BYGG 20/00072-26 – grunnarbeider, betongarbeider m.m. I tillegg dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene
Igangsettingstillatelse (IG3):	15.02.2021, sak BYGG 20/00072-39 – resterende arbeider, men ikke uteomhusarbeider
Igangsettingstillatelse (IG4):	23.07.2021, sak BYGG 20/00072-55 – utomhusarealer
Dispensasjoner:	12.03.2021, sak BYGG 20/00072-41 – bredde på rampe 21.05.2021, sak BYGG 20/00072-45 – utforming av p-plasser i kjeller 20.12.2021, sak BYGG 20/00072-57 – AVSLAG på bredde i korridor 15.06.2022, sak BYGG 20/00072-66 – midlertidig plassering av renovasjonsbeholderer
Ferdigattest rivning av bygg:	23.02.2021, sak BYGG 20/0072-35
Bygningsnummer:	300792371 og 300792387

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokker med tilhørende garasjekjeller. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 20.05.2022, komplett 17.06.2022.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall.
2. Dere må fullføre gjenstående arbeid, jf. liste, og søke om ferdigattest innen 01.09.2022.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 20.05.2022, komplett 17.06.2022.

Følgende gjenstående arbeid er ikke fullført:
- montering av 8 stk. balkongglass (rekkverk er montert og sikret foreløpig med annet enn glassplate)
- Lukke avvik iht. uavhengig kontroll på UU, taktilt felt foran trapp og rampe mangler og avrunding av rekkverk inngang A.
-justering av blomsterbedd-kantstein foran inngangsparti B1.
-justering av rekkverk rampe.
-næringslokalene er ikke ferdigstilt.

Det er i saken innsendt plasseringsoppgave for bygget.

Det er bekreftet fra ansvarlig søker at det er innsendt ferdigmelding på sanitærarbeidene til virksomhet Vann og avløp.

Søknad om ferdigattest er planlagt innsendt til 01.09.2022.

Det forutsettes at renovasjonsløsning plasseres i henhold til vedtak i sak 20/00072-66.

Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Gjeldene godkjente tegninger er beskrevet i igangsettingstillatelsen IG2, vedtak av 23.09.2020, sak BYGG 20/00072-26.
I tillegg er det innsendt oppdaterte tegninger for plan garasjekjeller, jf. vedtak i sak BYGG 20/00072-45, samt plan for 1. etasje, jf. vedtak i sak BYGG 20/00072-57.

Tegningene vi har mottatt, erstatter tidligere plantegninger i saken.
Følgende tegninger er innsendt ved søknaden om midlertidig brukstillatelse:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Plan kjeller	A-BX-1-1-01	17.06.2022	20/00072-73
Plan 1. etasje	A-UX-1-0-01	17.06.2022	20/00072-72

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 14, datert 16.06.2022, mottatt 16.06.2022, til grunn for brukstillatelsen.

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

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker.

Kommunen har mottatt «som bygget-tegninger» for noe av bebyggelsen. For tegningene kommer et tilleggsgebyr for saksbehandling av reviderte tegninger.

Tiltaket gir følgende gebyr:

Midlertidig brukstillatelse, fortettingssaker	Vnr. 560	Gebyrregulativet § 3-12	kr	7 900
Reviderte tegninger	Vnr. 50	Gebyrregulativet § 3-7	kr	2 600
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**10 500**

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse.

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Tove Lill Henriksen
Ingeniør, saksbehandler

Shilan Nori
konstituert avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
KJELSRUD AS

Kopi til:
I 11 SKI AS
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS

Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Byutvikling og arealplanlegging

Utskriftsdato: 22.09.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Torgveien 12, 1400 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
25836318	22	06.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12
25836219	57	06.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	27

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.09.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Torgveien 12, 1400 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 633,93 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	3 758,05 kr
Sum	**12 264,78 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**
A konto forbruk vann i år	15%	38 m3	52.01	1/1	0 %	1 976,55 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	38 m3	38.95	1/1	0 %	1 480,12 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
					Sum	**13 536,87 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.12.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	77/4183	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	134/122, 134/122/0/1, 134/122/0/2, 134/122/0/3, 134/122/0/4, 134/122/0/5, 134/122/0/6, 134/122/0/7, 134/122/0/8, 134/122/0/9, 134/122/0/10, 134/122/0/11, 134/122/0/12, 134/122/0/13, 134/122/0/14, 134/122/0/15, 134/122/0/16, 134/122/0/17, 134/122/0/18, 134/122/0/19, 134/122/0/20, 134/122/0/21, 134/122/0/22, 134/122/0/23, 134/122/0/24, 134/122/0/25, 134/122/0/26, 134/122/0/27, 134/122/0/28, 134/122/0/29, 134/122/0/30, 134/122/0/31, 134/122/0/32, 134/122/0/33, 134/122/0/34, 134/122/0/35, 134/122/0/36, 134/122/0/37, 134/122/0/38, 134/122/0/39, 134/122/0/40, 134/122/0/41, 134/122/0/42, 134/122/0/43, 134/122/0/44, 134/122/0/45, 134/122/0/46, 134/122/0/47, 134/122/0/48, 134/122/0/49, 134/122/0/50, 134/122/0/51, 134/122/0/52, 134/122/0/53, 134/122/0/54, 134/122/0/55, 134/122/0/56
Seksjonering Seksjonering	16.11.2021 18.11.2021	21/16463 OPPM-21/01801	Tinglyst 16.12.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AANDAL TRULS F281198*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Torgveien 12 1400 1400 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torgveien 12	H0203	134/122/0/34	79	3	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Torgveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	504 Ski sentrum	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300792387		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	20.06.2022

1: Bygning 300792387: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Midlertidig brukstillatelse 20.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2350
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2350
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	523
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	29

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.02.2020	24.02.2020
Igangsettingstillatelse	23.09.2020	23.09.2020
Endre bygningsdata	18.11.2021	18.11.2021
Midlertidig brukstillatelse	20.06.2022	20.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torgveien 12	H0203	134/122/0/34	79	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	3	302	0	302	0	0	0
H05	3	331	0	331	0	0	0
H04	6	438	0	438	0	0	0
H03	6	427	0	427	0	0	0
H02	6	433	0	433	0	0	0
H01	5	419	0	419	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 134/122

Bruksnavn	GILJE	Beregnet areal	2108
Etablert dato	07.07.1926	Historisk oppgitt areal	2418
Oppdatert dato	20.06.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621589.83	603507.62		Ja	2108	

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

Utskriftsdato: 22.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Torgveien 12, 1400 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	30 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 108 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 108 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Ski
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	376 m^2
KPHensynsonenavn	H310_2
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	2 108 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 207 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** GT13

Id	201505 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201505)
Navn	IDRETTSVEIEN 11
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3789/201505_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 901 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** BS

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202001)
Navn	ST. HANSVEIEN 5-9
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202505 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202505)
Navn	Ski idrettspark
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtekvartalet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

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

Utskriftsdato: 22.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 134/122//34



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

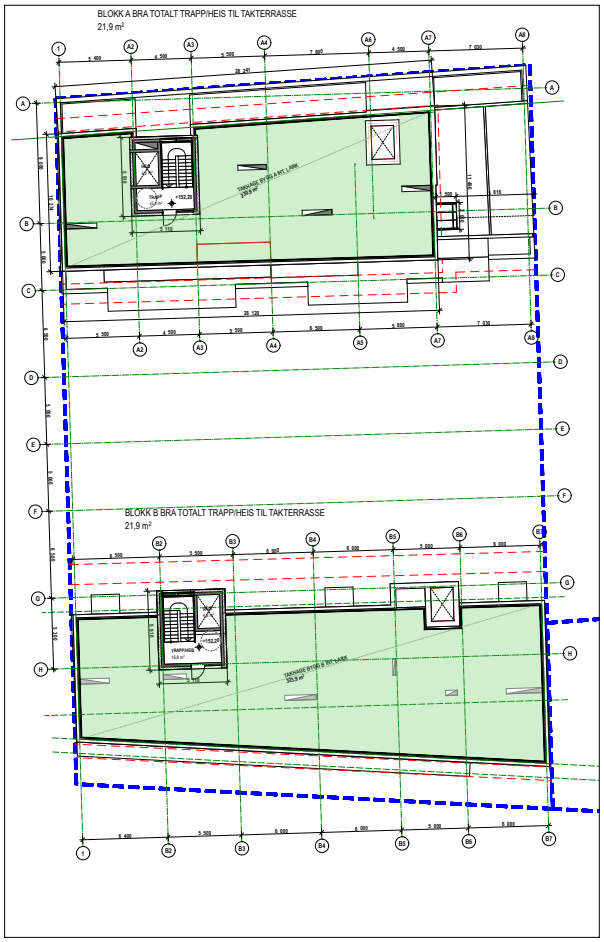
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 108,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621589,83	**Øst**	603507,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621562,64	603490,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,42	
2	6621556,03	603490,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61	
3	6621555,77	603526,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,63	
4	6621616,37	603524,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,63	
5	6621613,87	603489,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,58	
6	6621588,05	603489,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,83	



Kjeller 1:100



Takplan 1:100

VEDLEGG E11

Halvorsen & Reine AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

Rammesøknad

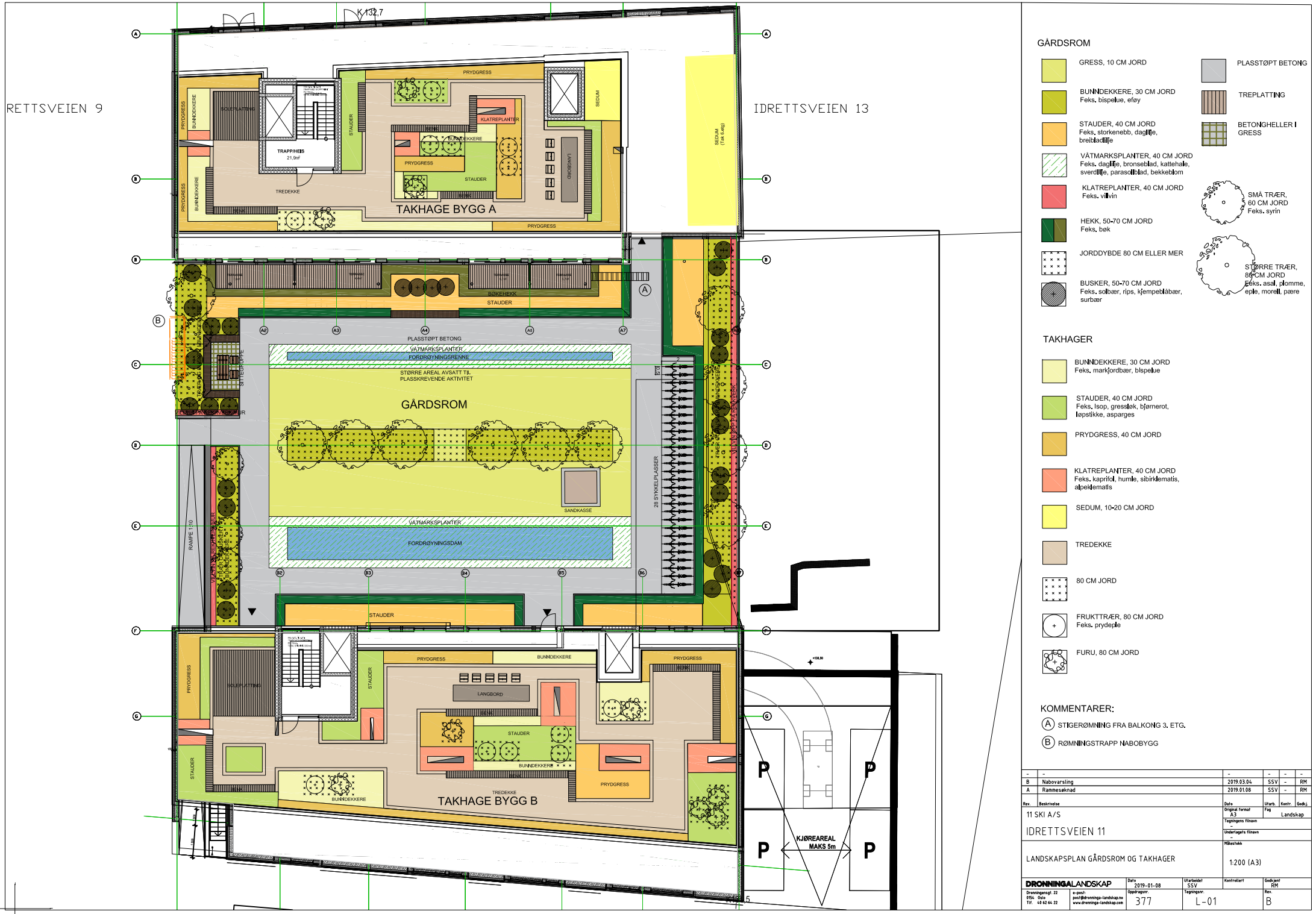
HALVORSEN & REINE AS

I11 Ski AS

1455 Idrettsveien 11
Idrettsveien 11
1400 Ski

1455 A2/C-04

Plan kjeller og tak



GÅRDSROM

- GRESS, 10 CM JORD
- BUNNDEKKERE, 30 CM JORD
  Feks. bispelue, eføy
- STAUDER, 40 CM JORD
  Feks. storkenebb, dagliljе, breibladlilje
- VÅTMARKSPLANTER, 40 CM JORD
  Feks. dagliljе, bronseblad, kattehale, sverdliljе, parasollblad, bekkeblom
- KLATREPLANTER, 40 CM JORD
  Feks. vinrvin
- HEKK, 50-70 CM JORD
  Feks. bøk
- JORDDYBDE 80 CM ELLER MER
- BUSKER, 50-70 CM JORD
  Feks. solbær, rips, kjempeblåbær, surbær
- PLASSTØPT BETONG
- TREPLATTING
- BETONGHELLER I GRESS
- SMÅ TRÆR, 60 CM JORD
  Feks. syrin
- STØRRE TRÆR, 80 CM JORD
  Feks. asal, plomme, eple, morell, pære

TAKHAGER

- BUNNDEKKERE, 30 CM JORD
  Feks. markjordbær, blspellue
- STAUDER, 40 CM JORD
  Feks. lsop, gressløk, bjørnerot, løpstikke, asparges
- PRYDGRESS, 40 CM JORD
- KLATREPLANTER, 40 CM JORD
  Feks. kaprifol, humle, sibirklematis, alpeklematis
- SEDUM, 10-20 CM JORD
- TREDEKKE
- 80 CM JORD
- FRUKTTRÆR, 80 CM JORD
  Feks. prydeple
- FURU, 80 CM JORD

KOMMENTARER:

(A) STIGERØMNING FRA BALKONG 3. ETG.

(B) RØMNINGSTRAPP NABOBYGG

Rev.	Beskrivelse	Dato	Utarb.	Kontr.	Godkj.
B	Nabovarsling	2019.03.04	SSV	-	RM
A	Rammesøknad	2019.01.08	SSV	-	RM

11 SKI A/S

IDRETTSVEIEN 11

LANDSKAPSPLAN GÅRDSROM OG TAKHAGER

Original format A3 | Fag: Landskap

Tegningens filnavn: -

Undertegnets filnavn: -

Målestokk: 1:200 (A3)

DRONNINGALANDSKAP	Dato	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
Dronningensgt. 22, 0154 Oslo, Tlf. 48 62 64 22 / e-post: post@dronninga-landskap.no, www.dronninga-landskap.com	2019-01-08	SSV		RM

Oppdragsnr.: 377 | Tegningsnr.: L-01 | Rev.: B

Torgveien 12

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	3 min 0.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vestråt ladepark - Nordre Follo kom...	5 min
Recharge Vestråt Ladepark	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

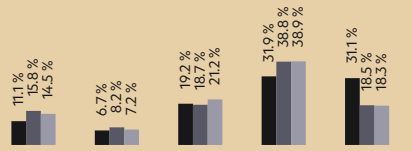
BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 1.5 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ski	1 min
Rema 1000 Ski Storsenter	1 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ski sentrum/Vardåsen	1 086	579
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Kjeller'n fritidsklubb - Basketball...	3 min
Ski skole	4 min
Family Sports Club Ski	7 min
Fresh Fitness Ski	8 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

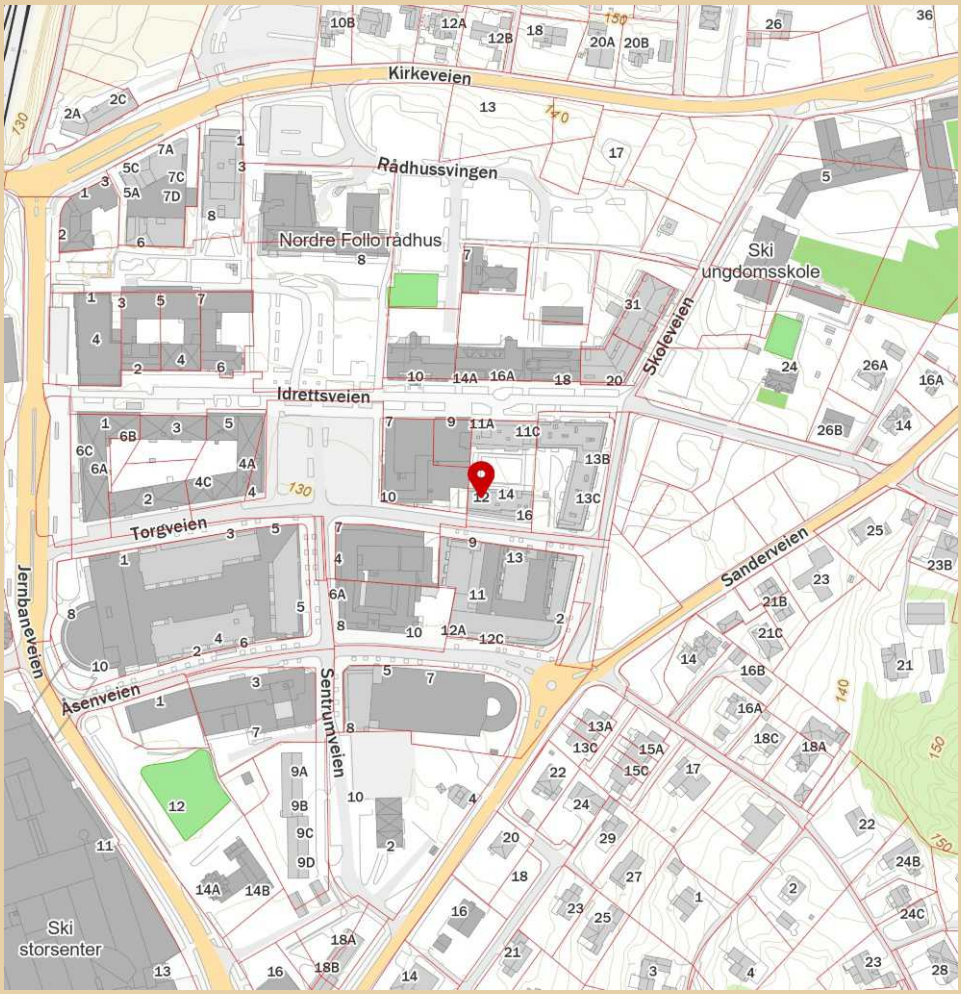
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

Torgveien 12

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	3 min 0.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 1.5 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ski	1 min
Rema 1000 Ski Storsenter	1 min

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski Amfi	4 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	3 min
Ski skole	4 min
Family Sports Club Ski	7 min
Fresh Fitness Ski	8 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

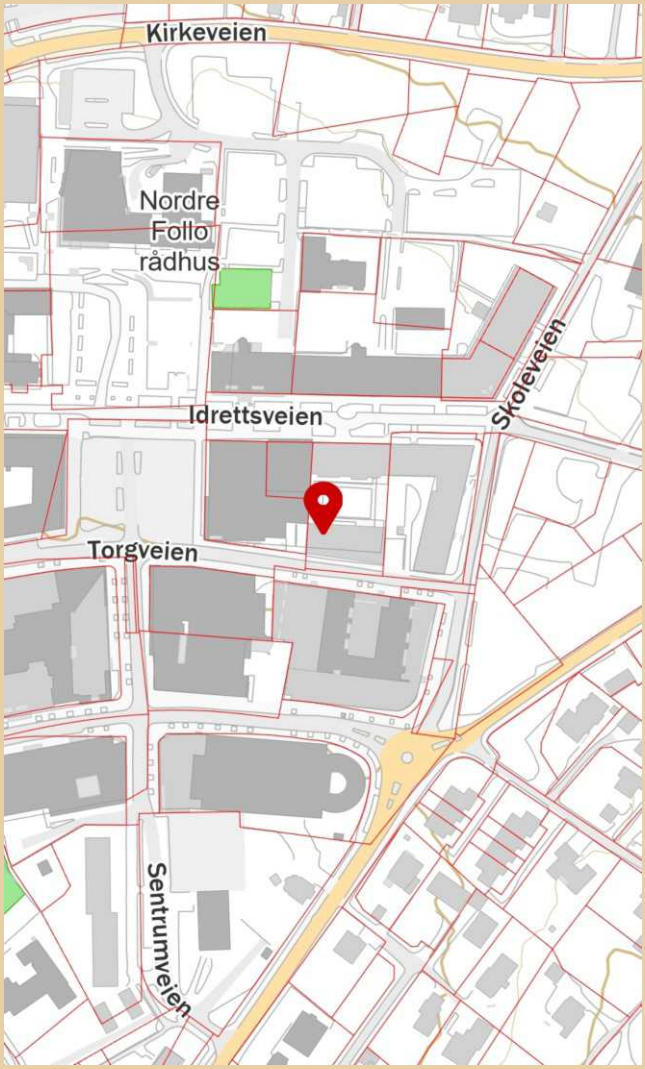
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Torgveien 12

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	3 min 0.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 1.5 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ski	1 min
Rema 1000 Ski Storsenter	1 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski Amfi	4 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	3 min
Ski skole	4 min
Family Sports Club Ski	7 min
Fresh Fitness Ski	8 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

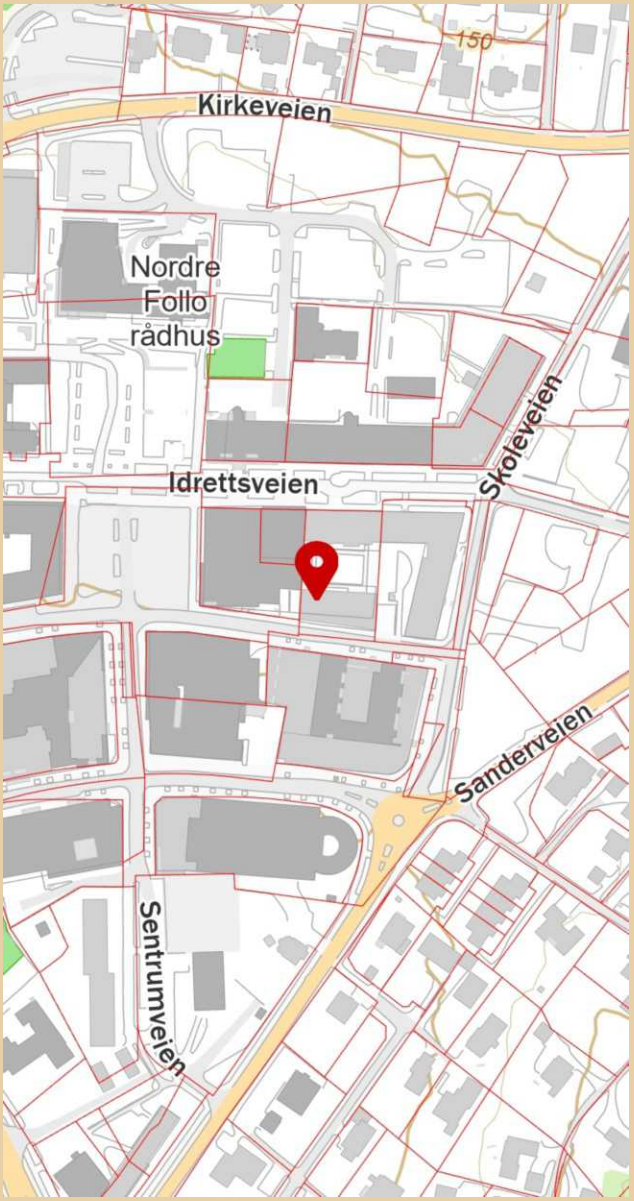
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Torgveien 12, 1400 Ski
Gnr. 134, Bnr. 122, Snr. 34, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251081

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-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.
