PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SKOGVEIEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

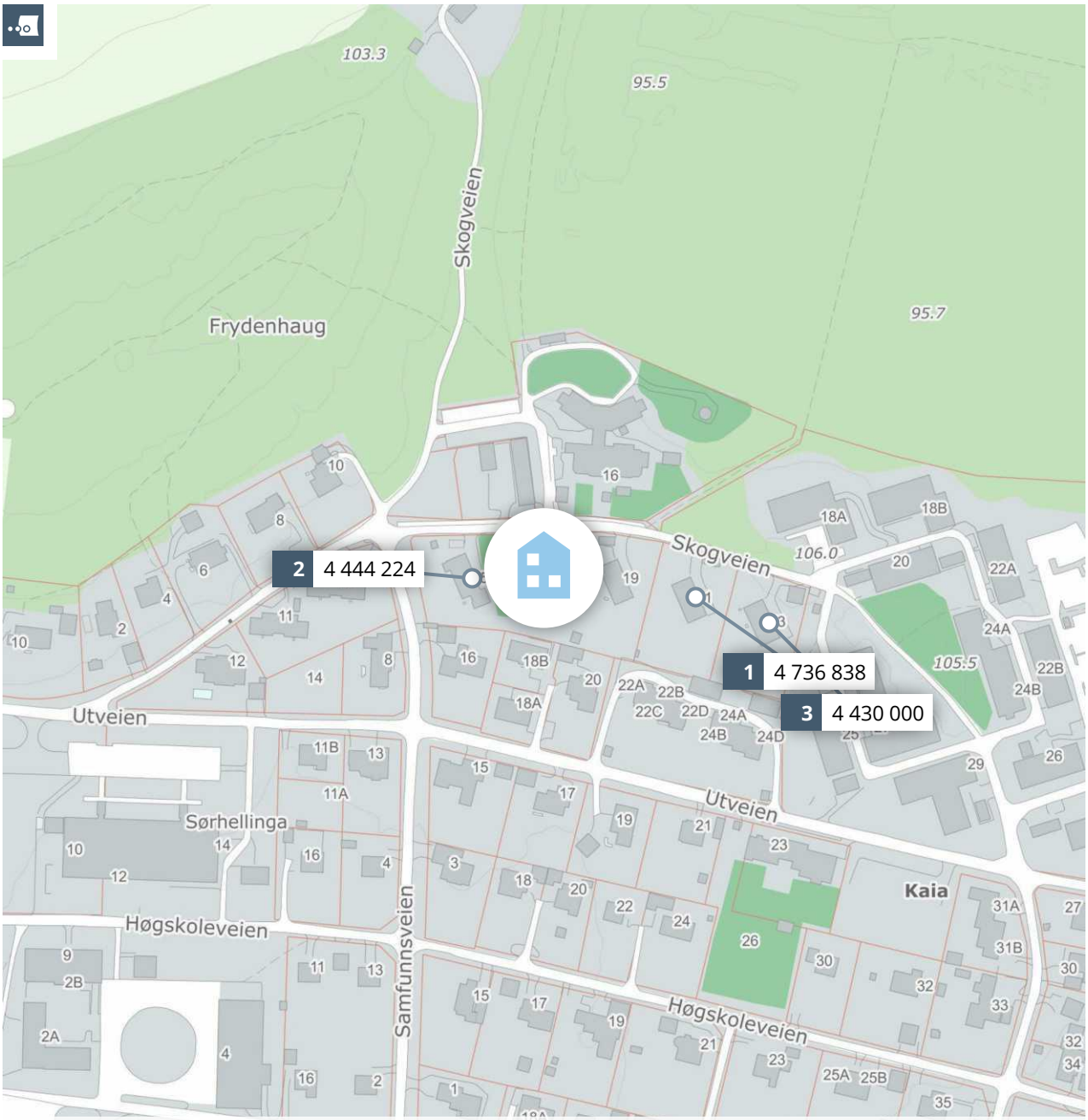
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOGVEIEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogveien 17, 1433 ÅS

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1955

GNR 42 BNR 176 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Kaja 1

Verdivurdert til

4 300 000

69 671	4 369 671	66 207
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	35 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	4 554
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogveien 21 67 m²	1952	1. etg	2 sov	02.06.2025	4 690 000	**4 530 000**	206 838	4 736 838	**70 699**
2	Skogveien 15 65 m²	2003	1. etg	2 sov	19.11.2025	4 490 000	**4 370 000**	74 224	4 444 224	**68 373**
3	Skogveien 23 66 m²	1952	1. etg	2 sov	16.04.2026	4 300 000	**4 430 000**	0	4 430 000	**67 121**

Leiligheten har en god planløsning med to soverom, separat kjøkken, spisestue og stue med vedovn. Fra stuen er det utgang til en ca. 15 m² stor balkong. Eiendommen har store, solrike fellesarealer med frukttrær, bærbusker og lekeområder.

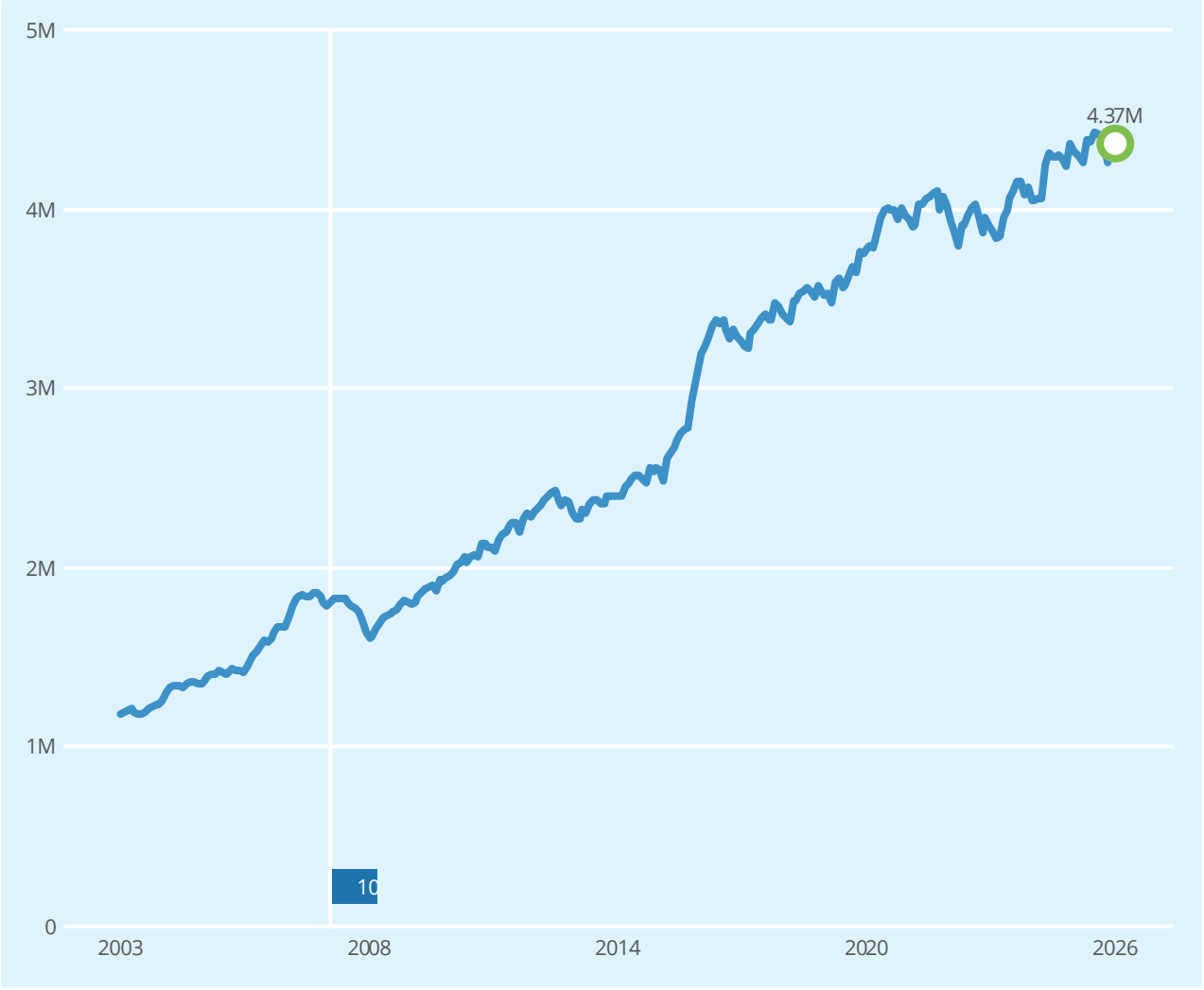
Kort vei til Ås sentrum, NMBU, togstasjon, skoler, barnehager og turområder.

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
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1433 ÅS nå

1
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 218 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i 1433 ÅS siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3.8M
3 712 000 Prisantydning i snitt
3 653 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
121
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 644 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
74 485 ÅS kommune i snitt siste 6 mnd

66 207 Skogveien 17 Totalpris 4 369 671

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

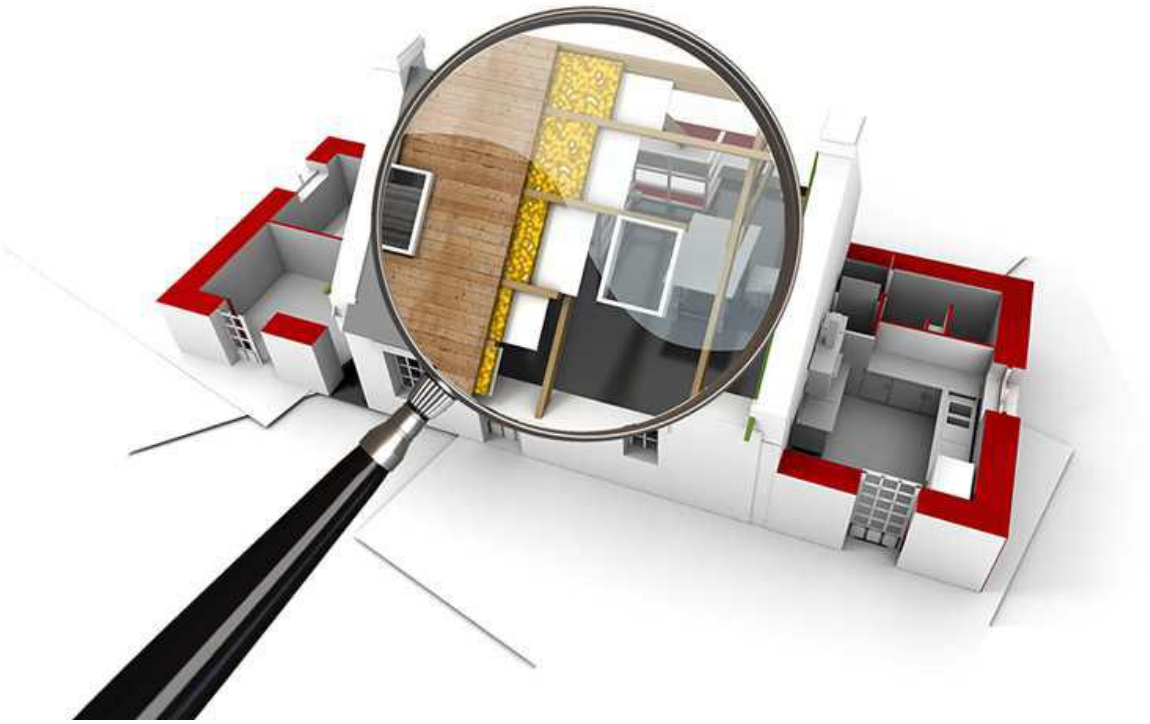
Skogveien 17, 1433 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 176

Aksjenummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1965 **Eiendomsverdi ref nr:** UV1468

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Ringmur/grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille. Med leiligheten følger 3 boder i kjeller på henholdsvis 4,8, 4,9 og 8,2 kvm.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

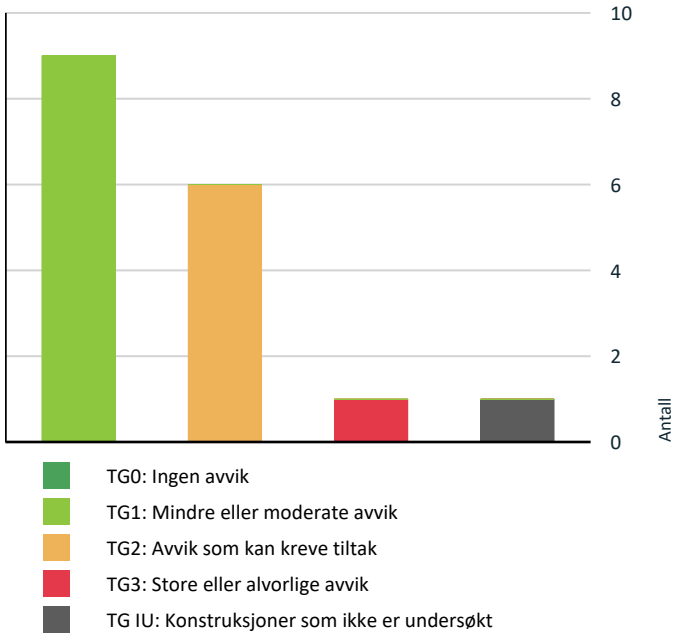
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

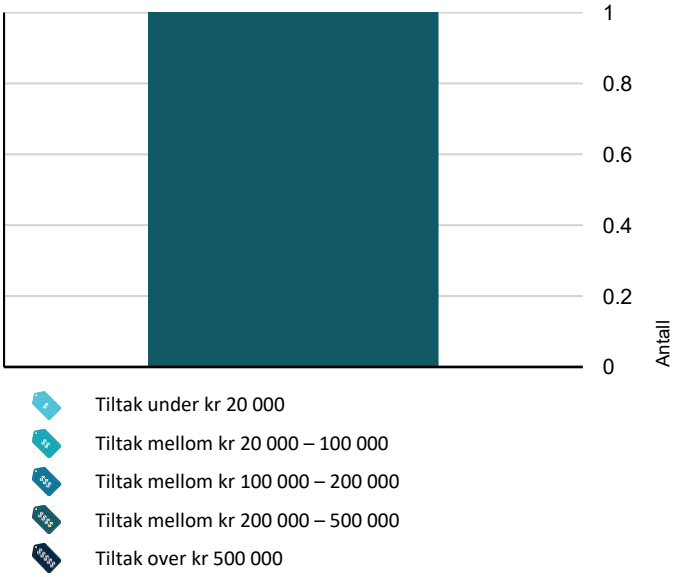
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.



Noe slitasje anses som normalt

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Ytterdøren er en malt balkongdør i tre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på ca 15 kvm.
Balkongen er oppført i tre. Imp. terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkongen har noe mindre skjevheter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av skjevhetene for å hindre videre deformasjon og for å sikre balkongens funksjon og levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere skjevhet, redusert brukskomfort og i verste fall svekket bæreevne over tid.

• Det bemerkes at vedlikehold av balkonger er sameie/borettslagets felles ansvar og ikke den enkelte seksjonseier.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

⚠ Radon

Beskrivelse

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Sotluke er ikke lokalisert. Trolig er denne i en av kjellerbodene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke kjent om når det sist er feiet eller om det har vært branninspeksjon. På generelt grunnlag anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig. TG2 er satt for å belyse alder og ukjent vedlikeholdshistorikk. Fremtidige tiltak/vedlikehold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres tilsyn av feiervesenet både utvendig og innvendig for å avdekke eventuelle avvik og sikre forsvarlig bruk.
Konsekvensen av manglende tilsyn og ukjent vedlikeholdshistorikk er økt risiko for brannfare, opphopning av sot og potensielle skader på pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er i følge tidligere salgsoppgave fra 1998. Hva som ble gjort og av hvem er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.
Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, nytt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Membran/tettesjikt kunne ikke verifiseres i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes å oppgradere våtrommet, da komponentene har passert forventet levetid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og fremtidige skader.

• Fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefalles i påvente av renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved befaring ble det inspisert/målt i tidligere hull i vegg til bad. Ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og heltre, samt kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

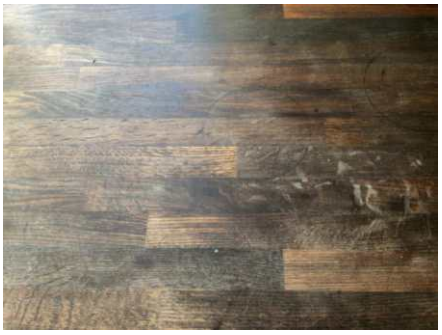
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Benkeplate har noe slitasje

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.
Det er et rørskap skjult bak bak innredningen på badet som er vanskelig tilgjengelig. Tilstand og alder på dette er ikke kjent.
Forøvrig stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å overvåke tilstanden på de glødde kobberrørene og vurdere utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Skjulte rør bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da utilgjengelighet gir økt usikkerhet om tilstanden.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast og ma- rør. Rørfornying i 2019 med kontroll av anlegget jf tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring. Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1966

Kommentar
I følge tidligere salgsoppgave

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke på ca 17kvm. Oppført direkte på grunn. Vegger av bindingsverk med utvendig kledning. Tak har stålplater. Vippeport i front.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

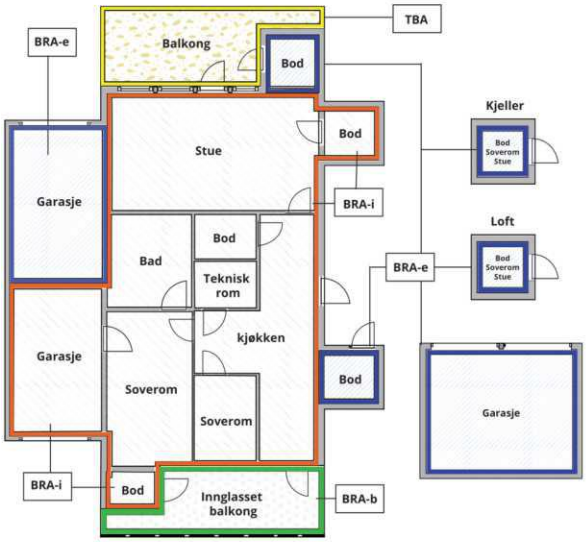
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	66			66	15
Kjeller		18		18	
SUM	**66**	**18**			**15**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, kjøkken, 2 soverom, spisestue, stue		
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.
Boder i kjeller ble målt til henholdsvis 4,87, 4,95 og 8,28 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje i rekke

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Magnus Tjøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	176		0	5440.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogveien 17

Hjemmelshaver
Skogveien Boliglag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Skogveien Boliglag AS	830393552		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Plantegning			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260154
Addresse	Skogveien 17		
Postnr.	1433	Sted	ÅS
Selgers navn	Siv Mari Aurdal		
Selgers navn	Magnus Tjøm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Boliglaget har forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet klosett og slanger 11/03/2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura og kvittering fra Boligrørleggeren AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bologlaget betalte for utbedring og reparering av takrenner 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumenter ligger hos boliglaget

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boliglaget vurderer drenering av husene i løpet av disse to årene på grunn av fukt i kjeller.

Initialer selger:
S M
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble satt opp nye porter 2023-07-19

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er foreslått å drenere flere av husene i de kommende årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er mus i kjeller og vi har brukt musefeller de siste årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.08.2026

Signert av *Siv Mari Aurdal*

Signert av *Magnus Tjøm*

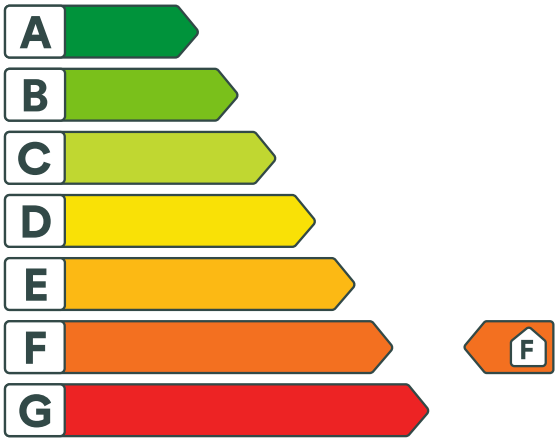
Initialer selger:
S M
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Skogveien 17, 1433 ÅS**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342922**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6586422**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **331,09**

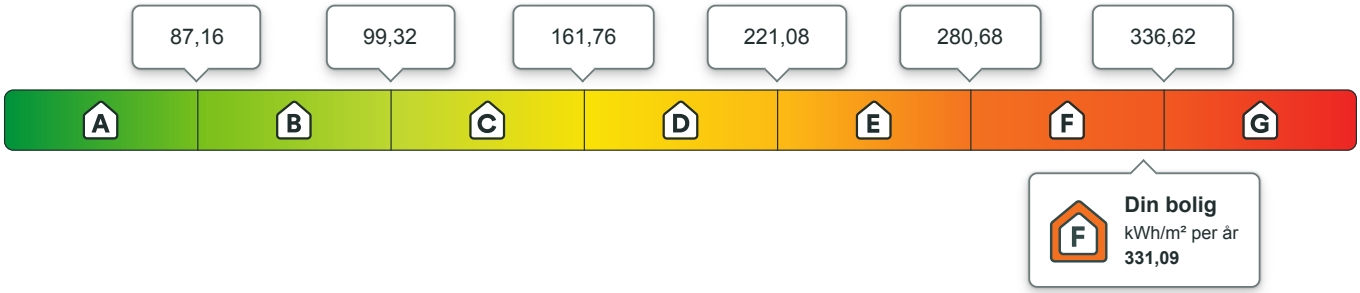
Skogveien 17, 1433 ÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 446,45	**376,32**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skogveien 17, 1433 ÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skogveien 17, 1433 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Skogveien Boliglag AS		**Vår ref.:**	2199/7	**Fødselsdato eier:**	30.01.1992
Skogveien 17		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	16.05.1991
1433 ÅS		**Eiere:**	Siv Mari Aurdal, Magnus Skudal Tjøm		
Organisasjonsnr:	830 393 552	**Aksje:**	9	**Aksjeboenhetsnr:**	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 554**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 554

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	69 671	Gjeld siste årsoppg.:	72 858
Klient ajourf. lån:	836 053	Klient gj. s. årsoppg.:	874 301

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138063885, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.08.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 152

Saldo per 25.08.2026: 836 053

Andel av saldo: 69 671

(siste termin 01.04.2039)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Odd Henning Unhjem
Adresse:	Skogveien 17
Postnr/-sted:	1433 ÅS
Telefon:	Mob.: 47305795
E-post:	ohunhjem@protonmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	72 858	Andre inntekter:	1 194
Annen formue:	37 728	Utgifter:	5 647		

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

7: Pålydende

Pålydende:	8 600	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	9	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	42/176				
Bygningstype:	Firemannsbolig				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5440.4		

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3029427		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2022	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Skogveien Boliglag AS	**Vår ref.:**	2199/7	**Fødselsdato eier:**	30.01.1992
Skogveien 17	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	16.05.1991
1433 ÅS	**Eiere:**	Siv Mari Aurdal, Magnus Skudal Tjøm		

Organisasjonsnr: 830 393 552

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i boligaksjeselskapet		

Fasiliteter:

Intern forkjøpsrett jf. vedtektene §7. Nye eiere skal godkjennes av styret, jf. vedtektene §4. Se også viktig informasjon i vedtektene §8 om overdragelsespris og utvelgelse av kjøper.

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.

Skogveien Boliglag AS

Til aksjonærene

Innkalling til generalforsamling

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18.00 i Monas leilighet (nr. 15, 2. etasje nord)

Saksliste

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Godkjenning av saksliste
    c. Valg av møteleder, referent samt to underskrivere til protokollen
2. Årsmelding 2024
3. Styrehonorar
4. Endret årshjul og praksis for budsjettering og vedlikeholdsplan
5. Mortifisering av innskuddsbevis
6. Økning av felleskostnader
7. Fordeling av eiendomsskatt
8. Endring av paragraf 1 i boliglagets vedtekter
9. Endring av boliglagets formål i Brønnøysundregisteret
10. Brannvern
11. Felling av trær og kratt
12. Regnskap 2024
13. Vedlikeholdsplan 2025
14. Vedlikehold 2026
15. Budsjett 2025
16. Valg av styremedlemmer og internrevisor
17. Dugnad og sosial sammenkomst
18. Fellesarealer
19. Eventuelt

Styret

v/ Astrid Solvåg Nesse, Mona Henriksen og Silje Rebekka Kierulf

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkallelse
Styrets forslag til vedtak:
Innkallelsen godkjennes

b. Godkjenning av saksliste
Styrets forslag til vedtak:
Sakslisten godkjennes

c. Valg av møteleder, referent, samt to underskrivere til protokollen
Styrets forslag til vedtak:
Styreleder Astrid Nesse velges til møteleder, sekretær Silje Kierulf velges til referent. Underskrivere av protokollen velges på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2024

Styrets sammensetning for 2024 var:
Leder: Astrid Solvåg Nesse
Kasserer: Mona Henriksen
Sekretær: Silje Rebekka Kierulf
1. vara: Siv Mari Aurdal
2. vara: Odd Henning Unhjem

Styret har holdt 7 møter siden GF i 2024 og har diskutert en rekke saker løpende per epost. Utover behandling av søknader fra andelseiere, kontakt med naboer, håndtering av boligsalg o.l., og normal drift av boliglaget har følgende blitt gjort:

- Vask av tak og takrenner
- Felling av trær og kratt på grensen mot syd
- Overgang til USBL som forretningsfører, inkl. overføring av boliglagets arkiv til USBL og iverksettelse av mortifikasjon av manglende innskuddsbevis for 7 andeler

Styrets forslag til vedtak:
Årsmelding for 2024 godkjennes

3. Styrehonorar

Honorarene for styrevervene ligger på samme nivå som i 2010. Da var honorarene kr. 2000 hver for styreleder og kasserer, og kr. 750 for sekretær. Med prisvekst tilsvarer det ca. 3000 og 1100 kr i slutten av 2024. Andre boliglag har langt høyere honorar for styrevervene. Med tanke på arbeidsmengden som kreves for de ulike vervene mener styret at honorarene bør økes. Dette kan også gjøre det mer motiverende å sitte i styret. I tillegg vil det ofte bli en skjevfordeling av innsats i styret mellom eiere som bor her over lengre tid, og eiere som bor her for kort til å komme inn i styret eller som fremleier leiligheten sin. Styret mener det er rimelig med en omfordeling av midler fra de som av ulike grunner bidrar lite eller ingenting i styret, til de som sitter forholdsvis oftere.

Styrets forslag til vedtak:
Styrehonorarene økes til kr. 7000 for leder og kr. 4000 for kasserer og sekretær. F.o.m. 2026 økes styrehonorarene tilsvarende konsumprisindeksen hvert år.

4. Endret årshjul og praksis for budsjettering og vedlikeholdsplan

Med USBL som forretningsfører skal styret vedta budsjett for kommende år innen 15. november. Budsjettet er basert bl.a. på vedlikeholdsplanen, som legges av styret samtidig. Tidligere har det vært generalforsamlingen som har vedtatt vedlikeholdsplan og budsjett. Vår kontakt i USBL har beskrevet bakgrunnen for at styret skal vedta budsjettet alene:

«Vanligvis er ikke budsjett eller beslutning om nødvendig vedlikehold saker som behandles på generalforsamling, med mindre vedtektene spesifikt krever det. Vi anbefaler derfor at dette ikke tas opp der, men avgjøres i styremøte. Styret har ansvaret for å sikre at det kreves inn nok felleskostnader og at nødvendig vedlikehold utføres. Dersom generalforsamlingen overprøver dette, kan det begrense styrets mulighet til å oppfylle sitt lovpålagte ansvar.»

Nåværende styres løsning i overgangsperioden var å invitere til å gi innspill til vedlikehold per e-post, da vedlikeholdsplanen ble lagt sist høst. I tillegg har styret valgt å kun sette opp mindre vedlikeholdsoppgaver for 2025, ettersom vi har ønsket å diskutere på GF hvor fort vi skal gå frem med større oppgaver som f.eks. drenering.

Endring av sak fra opprinnelig innkalling
Boliglagets vedtekter og borettslagsloven er ikke i overensstemmelse når det gjelder hvor store og hvilke utgifter styret kan vedta uten 2/3 flertall på GF (Boliglagets vedtekter §10 og Borettslagsloven §8-9). Det er derfor uklart om det er GF eller styret som skal vedta budsjett og vedlikeholdsplan. Saken endres fra orienteringssak til vedtakssak.

Styrets forslag til vedtak:
For 2025 vedtar GF budsjett og vedlikeholdsplan.
Styret undersøker hvordan denne prosessen skal være fremover.

5. Mortifisering av innskuddsbevis (orienteringssak)

I forbindelse med overgang til USBL som forretningsfører ble det oppdaget at det mangler innskuddsbevis (partialobligasjoner) for 7 av 12 andeler. Ifølge USBL var dette en alvorlig mangel og man kan ikke / bør ikke gjennomføre salg uten innskuddsbevis. Styret ba derfor USBL iverksette mortifikasjon av de manglende innskuddsbevisene i desember 2025. Styret har hentet inn nødvendige underskrifter fra de 7 andelseiere i januar og mars 2025.

6. Økning av felleskostnader

USBL foreslår at felleskostnadene økes i takt med konsumprisindeksen hvert år. Styret mener dette er et godt forslag som gir økt forutsigbarhet både for beboere og styret.

Styrets forslag til vedtak:
Felleskostnadene økes i takt med konsumprisindeksen 1. januar hvert år fra 2026.

7. Intern fakturering av eiendomsskatt og forsikring privat del

Boliglaget har i flere år sendt intern faktura til beboerne; eiendomsskatt (alle) og forsikring (kun de med privat tilbygg). Ås kommune sender boliglaget en felles faktura for e-skatt, hver enkelt beboer

betaler sin andel inn til boliglaget. Denne andelen har vært utregnet etter innsamlet boligverdier fra hver beboer, boliglaget har selv ikke oversikt over dette. Forsikringspremien av bygningsmassene betales av boliglaget bortsett fra private tilbygg. Beboerne dette gjelder, betaler selv for denne delen. Forsikringen er spesifisert for hvert hus, slik at den utbygde, private delen har vært regnet ut fra differansen med rødt hus (uten utbygd del).

For å gjøre utregning av de enkelte internfakturaene enklere foreslås det at vi går over til prosentvis andel, der også e-skatten forenkles slik at de med vanlige leiligheter betaler en like stor andel. De foreslåtte fordelingene er basert på de 4 siste årene. E-skatten for de vanlige leilighetene (uten tilbygg) har variert med 1,0-1,3 prosentpoeng, gjennomsnittet er 6,6%. Beboerne med privat, utbygd del har til sammen betalt 41% av e-skatten (hhv. 15,5, 13,7 og 11,4%) og 10% av forsikringssummen (hhv. 3,8, 4,2 og 2,1%).

Styrets forslag til vedtak:
Eiendomsskatten fordeles på beboerne med følgende fordeling:

- Vanlige leiligheter (9 stk.): 6,6%
- Blått hus, 1. etasje, sør: 15,5%
- Gult hus, 1. etasje, nord: 13,7%
- Gult hus, 2. etasje, nord: 11,4%

Husforsikring som dekker privat, utbygd del fordeles følgende:

- Blått hus, 1. etasje, sør: 3,8%
- Gult hus, 1. etasje, nord: 4,2%
- Gult hus, 2. etasje, nord: 2,1%

8. Endring av paragraf 1 i boliglagets vedtekter

Bakgrunn for saken er en epostutveksling med vår rådgiver i USBL:

"Vi har vært i dialog med DNB ang. renten deres. Dere har i dag en veldig høy rente på 9,55%. Dette er fordi DNB har kategorisert dere med høyere risiko enn andre boligaksjeselskaper, som følge av at formålet registrert i Brønnøysund og vedtektene deres går på «utleie av bolig». Endrer dere formål i vedtektene og oppdaterer Brønnøysund vil dere kunne få betydelig bedre rentebetingelser i DNB.

Vi har bekreftet overfor DNB at dere er et boligaksjeselskap og ikke driver med utleie av boliger, de har derfor satt ned renten med 1 %, til 8,55 %. De forespeiler at renten kan settes ned mot 6 % dersom dere oppdaterer vedtekter og Brønnøysund."

Vår formålsparagraf lyder i dag slik:

§1 Navn, lagsform, formål

"*Skogveien Boliglag AS er et aksjeselskap som har til formål å leie ut boliger, i første rekke til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås. Selskapet har videre til formål å delta i, og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes interesser. Selskapet kan erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når utleie av lokalene i slike bygg kan skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapet eier sin egen grunn. Forretningskontoret er i Ås.*"

I overenskomsten om stiftelse av A/S Skogveien Boliglag fra 5. juni 1951 (Vedlegg 1) står det at (pt. b) "Formålet med selskapet er å bygsle og bebygge tomter i Norges Landbrukshøgskoles

reguleringsstrøk på Kaja for derved å skaffe medlemmene borett i ubegrenset tid." I punkt e står det videre at "Borett kan bare erverves av medlemmer som har betalt sitt aksjeinnskudd og det innskudd som er fastsatt for vedkommende leilighet."

I vedtektene fra 1951 (vedlegg 2a og b) står det:

§1 A/S Skoveien Boliglag er et uansvarlig selskap med formål bygsling, bebyggelse og drift av eiendommen tomt nr. 73 på gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshøgskole, Ås. Selskapets forretningskontor er i Ås.

§3 Rett til leie av leilighet er betinget at av man er eier av en aksje og dessuten overtar et innskuddsbevis, hvis størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Innskuddsbevisene er ikke rentebærende. Aksjer og innskuddsbevis kan ikke omsettes særskilt og kan ikke eies av andre enn leiere av leiligheter.

Vedtektene ble endret på ekstraordinært GF i 1984. I innkallelsen er det en liste med forslag til vedtektsendringer. For §1 står det "*Første setning: …. å leie ut boliger til aksjeeiere, i første rekke til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås.".* Det ser ut til at omformuleringen fra "*å skaffe medlemmene borett*" (1951) til "*å leie ut boliger*" (nåværende vedtekter), ble gjort på dette GF. Styret har dessverre ikke funnet protokoll fra GF i 1984 eller vedtektene fra 1984.

Begrepet "leie" i våre nåværende vedtekter viser dermed ikke til ordinær utleie, og har heller ikke gjort det siden stiftelsen i 1951. Begrepet viser til at det er aksjene vi eier, mens leiligheten blir "leid" fra boliglaget. Begrepsbruken gjenspeiles også i at vi har leiekontrakter mellom alle aksjeeiere og boliglaget. I styrets gjennomgang av arkivet fant vi også ordensregler, noe som tyder på at begrepet "leiekontrakt" heller ikke har vært brukt fra 1951. Styret mener at begrepsbruken er misvisende og at boliglagets formål bør endres tilbake til å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig.

Videre må adressen til forretningskontoret oppdateres, ettersom vår forretningsfører USBL har kontor i Ski. Styret forslår også å fjerne formuleringen om at boligene i første rekke skal leies ut til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås.

Styrets forslag til vedtak:
§1 endres til:
"*Skogveien boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet kan erverve eller forstå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når utleie av lokalene i slike bygg kan skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapet eier sin egen grunn. Selskapet ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune."*

9. Endring av boliglagets formål i Brønnøysundregisteret

Denne saken står i sammenheng med den forrige. I Brønnøysundregisteret har vi følgende vedtektsfestet formål:

"Leie ut boliger, i første rekke til familier med tilknytning til arbeidsplasser i Ås kommune. Selskapet har videre til formål å delta i, og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med akjseeiernes interesser. Selskapet kan erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige

virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapets bruk av grunn er bestemt av festekontrakt med NHL av 14.01.51."

Jf. borettslagsloven §1-4 er det ikke tillatt å endre formål til å bli et boligaksjeselskap.
Styret har hatt dialog med Brønnøsundregisteret ang. endring av vedtektsfestet formål, hvor de har svart *"Men hvis det er slik at SKOGVEIEN BOLIGLAG AS har vært et boligaksjeselskap hele tiden, det vil si fra stiftelsen i 1951, men vedtektsfestet og registrert formål har vært feil eller misvisende, er det mulig at vi kan godkjenne en slik endring som du viser til.".*

Gitt at §1 i boliglagets vedtekter endres (jf. sak 8), ønsker styret å søke om å oppdatere vedtektsfestet formål i Brønnøysundregisteret i tråd med endringen av boliglagets vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:
Styret skal søke til Brønnøysundregisteret om å endre vedtektsfestet formål til å være lik §1 i boliglagets vedtekter.

10. Brannvern

Sak meldt inn av Andreas Brunner, 18.02.2025.

GF i 2020 for Skogveien Boliglag har pekt på at rutinene for brannvern må øves og utstyret testes jevnlig. Styret har fra 2019 til 2023 minnet alle eiere og beboere om dette i desember hvert år ved å sende ut skjema og oppfordre til felles øvelser og testing av røykvarslere.
Dette ble ikke gjennomført i 2024.

Testing av utstyr og øving er avgjørende for brannvernet. Styret har ansvar for at dette gjennomføres jevnlig og at utstyret oppdateres. Jeg ber GF å avklare ansvaret og etablere bedre rutiner som fører til at dette ikke blir glemt.

Forslag til vedtak:
Styret har ansvaret for brannvernet i alle hus. Dette inkluderer fungerende og oppdatere røykvarslere. Et felles røykvarslingssystem skaffes og oppdateres av styret for alle leiligheter og fellesarealer. Testing og vedlikehold gjennomføres i fellesskap for hvert hus minst en gang i året. Slukningsutstyret i fellesarealene skaffes og vedlikeholdes av styret, slukningsutstyret i leilighetene skaffes og vedlikeholdes av eierne. Styret kontroller hvert år i samarbeid med eierne om alt slukningsutstyr er oppdatert og funksjonsdyktig. Rømningsveier må være fritt, kjent og brukbar. Styret kontrollerer dette sammen med beboerne minst en gang per år.

Brannvernutstyr og -rutiner må være kjent for alle beboere. Derfor må dette øves minst en gang per år. For effektivt redningsarbeid må styret til hver tid ha oversikt over antall beboere og deres identitet. Eierne melder derfor endringer til styret fortest mulig. Styret avklarer dette med eierne minst en gang i året i sammenheng med brannvernøvelsen.

11. Felling av trær sør og kratt

Vår nabo i Utveien 20 har bedt boliglaget om å fjerne ett grantre og en bjørk som står tett mot grensen syd for det røde huset. Styret har vurdert at trærne ikke kan felles uten GF-vedtak og legger dermed saken frem slik som naboen har beskrevet den for styret. Trærne er merket med blått tau frem mot GF. Det står én bjørk til i nærheten, noen meter lenger inn på vår tomt. Naboen ønsker

også at denne felles, men denne saken gjelder først og fremst de to førstnevnte trær. Den andre bjørka kan for naboens del også bli stående i alle fall nå.

Naboens argumenter for felling er (utdrag fra epostutveksling):

- Grantreet feller barnåler og tetter luftingen på plattingen. Resultatet er at plattingen råtner.
- Det produseres enorme mengder kongler, som når faller ned skaper problemer for robotgressklipperen.
- Bjørketreet på sin side produserer enormt med nedfall - rakler om våren, frø utover sommeren, blader på høsten og kvister og greiner etter hvert vindkast. Jeg har egentlig sett meg lei på å til stadighet måtte klatre opp i stige for å rense takrenner, og vår som høst må jeg rake og kjøre bort enorme mengder løv og kvist etter treet. Kvist og greiner som faller ned, skaper store problemer for robotgressklipperen.
- Både jeg og min sønn er allergisk mot bjørkepollen - i så måte ser vi gjerne at flere bjørketrær felles, men det er disse 2 store vi fokuserer på nå da de også skaper flere andre utfordringer.

Videre skriver naboen at det ene treet kan nå et barnesoverom hvis det velter, og han ønsker at boliglaget skal være seg bevisst hvilket ansvar vi har for skader forårsaket av våre trær. Ang. risiko for velting skriver naboen: "at risikoen har økt de siste årene pga ytterligere vekst i høyde, luting mot oss og endrede vær- og klimaforhold, er det vel liten tvil om."

Samme nabo ønsker også opprydning i krattet mellom vårt redskapsskur og deres garasje. Vi har flere busker/trær som skraper i deres garasje og som kan forårsake skade. Etter befaring med Andreas og Siv (de eneste engasjerte i forrige tre/kratt-fellings-sak) i fjor høst, vil styret foreslå å fjerne alt kratt bak redskapsskuret bort til svarthyllen (merket med blått i Vedlegg 3b), frem til og med buskene merket med rødt i Vedlegg 3a.

Styrets forslag til vedtak.
Krattet bak redskapsskuret og grana på grensa mot Utveien 20 fjernes. GF stemmer over hvorvidt 1-2 bjørker skal felles.

12. Regnskap 2024

Regnskapet er utarbeidet av USBL (vedlegg 4) og er fremlagt av kasserer Mona Henriksen.
Styret har gitt en intern revisjon i oppdrag til Odd Henning Unhjem (vedlegg 5).

Styrets forslag til vedtak:
Regnskap for 2024 godkjennes.

13. Vedlikeholdsplan 2025

Styret har planlagt følgende vedlikehold for 2025:

- Batterier til gressklipper, kr 5500
- Takrennerens + tetting, kr 21 000 for rens. Ukjent for tetting. Estimert til kr 50 000
- Bytte av glass, kr 7300 (allerede utført i januar)
- Bytte av dør nr. 15, kr 23 000 inkl. arbeid (dør er bestilt)
- Reparasjon av utekran nr. 19, estimat på kr 5000
- Arborist, felling av selje sør for nr. 17, estimert til kr 6000

- Røykvarslerne våre er 10 år og bør ifølge etiketten på baksiden byttes innen 2025. Varslerne er ikke lenger i handelen og enkeltvarslere kan ikke lenger byttes ut. Neste gang en varsler blir ødelagt må samtlige i huset byttes for å fremdeles ha seriekoblede varslere. Styret har fått anbefaling fra "Sikkerheten selv" om å bytte til varslere av modell Ei650iRF. Disse koster kr. 5699 for en pakke på seks stykker, totalt ca. kr 17 000 for hele boliglaget. Boliglaget betaler for én varsler til hver leilighet, i tillegg til øverst i fellesgang og på vaskerommet, som i dag. Eiere av leiligheter med tilbygg oppfordres til å kjøpe inn flere varslere til sin leilighet for underkant av kr 1000 pr stk. De siste årene har flere varslere av den gamle sorten blitt byttet. Disse nyere varslerne (noen under 1 år gamle) kan samles i ett hus for å redusere kostnadene, slik at prisen blir kr. 11400.

Totalsum: kr 108 000

Endring av sak fra opprinnelig innkalling:
Saken gjøres om fra orienteringssak til vedtakssak, jf. sak 4.

Styrets forslag til vedtak
Vedlikeholdsplanen for 2025 vedtas

14. Vedlikehold 2026 - innspill

Som nevnt over er det fremover styret som legger vedlikeholdsplanen, uten vedtak i GF. Styret mener likevel vedlikehold bør diskuteres på GF. Både for at styret skal være orientert om hva aksjeeiere ønsker av vedlikehold fremover, og fordi det er et godt forum for diskusjon. Til sist er det likevel styret som beslutter vedlikeholdsplanen, jf. sak 4. Til GF er det på forhånd meldt inn ett ønske om fremtid vedlikehold, saken er sammenfattet av Helene.

"Helene rapporterte til styret i oktober 2024 om muggproblemer i vaskekjelleren i nr 15 og påpekte at hun hadde meldt fra om dette i januar 2023, uten at tiltak ble iverksatt. Det er stor sannsynlighet for at dårlig ventilasjon i tørkerommet er hovedårsaken og foreslo forbedringer, blant annet installasjon av en avtrekksvifte.

Helene kontaktet en mykolog fra Huseierne, som sa at mugg i boligmassen ikke er bra og at det må gjøres forbedringstiltak, og mykologen anbefalte å vaske bort muggen og installere en elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen som første tiltak. Hun mente forbedret sirkulasjon av luften vil forhindre ny kolonisering av muggsopp. Dersom problemet vedvarer, ble det foreslått å supplere med en panelovn eller en luftavfukter inntil affisert vegg.

Helene har undersøkt priser for avtrekksvifteinstallasjon og estimerte en total kostnad på 8000–9000 kr, inkludert kjerneboring og elektrikerarbeid, per hus."

Styret ønsker at GF drøfter dette og andre forslag til vedlikehold, for å gi styret et grunnlag for å legge vedlikeholdsplan til høsten.

15. Budsjett 2025

Kasserer Mona Henriksen orienterer om budsjettet for 2025 (vedlegg 6)

Endring av sak fra opprinnelig innkalling:
Saken gjøres om fra orienteringssak til vedtakssak, jf. sak 4.

Styrets forslag til vedtak
Vedlikeholdsplanen for 2025 vedtas

16. Valg av styremedlemmer og internrevisor

For neste periode er vervene som styreleder og kasserer ledige. Jf. avtalen mellom boliglaget og USBL skal internrevisor velges av GF. Neste års internrevisor velges dermed samtidig.

Styrets forslag til vedtak
Styreleder, kasserer og internrevisor velges av generalforsamlingen.

17. Dugnad og sosial sammenkomst

Boliglaget har hver vår en dugnad og sosial sammenkomst. Årets dugnad er foreslått til 27. April.
Styrets forslag til vedtak:
Dugnad og sosial sammenkomst holdes 27. april. Invitasjon sendes ut senest 2 uker i forkant.

18. Fellesarealer

Som tidligere annonsert ønsker styret å ta opp bruk av hagen til parseller og ved. Tidligere har det vært arealplaner for hagen og det har vært parseller tilknyttet hver enkelt leilighet. Parsellene for det gule og blå huset har nå grodd igjen, og vi har ingen arealplan som er i bruk i dag.

Styret ønsker å gå tilbake til å ha en arealplan som definerer hvor og i hvilket omfang man kan anlegge parseller o.l. Dette er for å sikre lik rett til bruk av hagen for alle, for enklere behandling av søknader til styret ang. hagebruk, og for å sikre at fellesarealene ikke oppstykkes av private anlegg. Fordi det i dag er en del spredt hagebruk forstår styret at det vil ta noe tid å igjen få samlet dette i parseller, men vi ønsker at det skal være det langsiktige målet.

Vi ønsker å diskutere:

a) Hvorvidt vi skal ha en arealplan og hvordan den skal se ut. Styret har utarbeidet to forslag, inkl. et plankart (vedlegg 7).
b) Hvordan overgangen til arealplanen skal være, for de som i dag har parseller o.l. utenfor områdene vedtatt i arealplanen. Styret forslår en overgang ila. 1 år, men at det er mulig å søke om dispensasjon for ett år ad gangen, maksimalt tre år. Etter 1 år (eller 2-3 ved dispensasjon) må disse parsellene enten flyttes til felles bestemt sted, eller fjernes. Parseller som i overgangen ligger utenom arealene satt av i arealplanen kan ikke annonseres som medfølgende i et salg og må fjernes ved salg.

Forslag 1 (se vedlegg 7 for plan):

Parsell: Det anlegges felles parsell ca. som avbildet. (Gult hus velger enten alt A eller B). Til det røde huset er det i dag to parseller. Den mot nord ligger tett på trær og gir lave avlinger over store av arealet. Styret foreslår derfor at størrelsen på nye felles parseller er noe større enn den nr. 19 har i syd, og at de deles inn i 4 deler. Parsellen mot nord i ved nr. 19 kan da evt. reduseres. De som skal bruke parsell må selv anlegge parsellen. Parsellene anlegges ikke dersom ingen ønsker det. Eksisterende parseller som ikke samsvarer med denne planen fjernes ila. ett år ettersom ny parsell anlegges. Hvis det blir krevende kan man søke om dispensasjon (se punkt b over).

Ved: Kun ved til tørking oppbevares på fellesarealet. Tørr ved lagres i egen bod. Dersom det skal oppbevares ved over lengre tid på fellesarealet, skal det anlegges på området avbildet på forslaget. Størrelsen skal ikke overskride vedskjulet som nå tilhører Magnus/Siv. Det skal stå i stil med eksisterende. Med lengre tid menes det 2 år eller mer. Større mengde anses som fra ca. 2 paller ved eller mer. En pall regnes som mindre mengde. Ved ønske om anlegg av vedskjul eller midlertidig lagring større mengde skal styret søkes. Søknader som styret har behandlet, endres ikke.

Kompostbinge: Det kjøpes inn 3 kompostbinger som plasseres som vist. Avhengig av ønske om å ha dette per hus. (Andre ønsker her om type binger eller annet?)

Forslag 2:

Vi beholder det som det er nå, og det må utarbeides et nytt forslag. Søknader om anlegg av pallekarmer og vedskjul må i mellomtiden stå på vent.

Styrets forslag til vedtak:
GF beslutter hvorvidt vi skal ha en arealplan for hagen og hvordan den skal være. Hvis det er ønske om en arealplan men det ikke blir enighet kan et ekstraordinært GF arrangeres senere på våren. Eventuelle regler for bruk av hagen skrives inn i leiekontraktene.

19. Eventuelt

Vedlegg:

Vedlegg 1. Overenskomsten om stiftelse av A/S Skogveien Boliglag fra 5. juni 1951
Vedlegg 2. Vedtektene fra 1951
Vedlegg 3. Bilder av kratt som foreslås fjernet
Vedlegg 4. Regnskap 2024
Vedlegg 5. Rapport fra intern revisjon av regnskapet for 2024
Vedlegg 6. Budsjett 2025
Vedlegg 7. Forslag for fellesarealer

NORGES LANDBRUKSHØGSKOLE

Overenskomst.

Undertegnede har i konstituerende generalforsamling den 5. juni 1951 blitt enige om å stifte T/S Skogvien Boliglag under de betingelser som nedenfor angitt:

a. Selskapets firma skal være A/S Skogvien Boliglag
b. Formålet med selskapet er å bygsle og bebygge tomter i Norges Landbrukshøgskoles reguleringsstrøk på Kaja for derved å skaffe medlemmene borett i ubegrenset tid.
c. Selskapet skal ha sitt forretningskontor i Ås kommune.
d. Aksjekapitalen skal være kr. 3.600,- kronertretusensekshundre - fordelt på 12 aksjer åkr. 300,- fullt innbetalt og lydende på navn.
e. Borett kan bare erverves av medlemmer som har betalt sitt aksje-innskudd og det innskudd som er fastsatt for vedkommende leilighet.
f. De nærmere regler for selskapets drift fastsettes i vedtektene.

Vollebekk, den 5. juni 1951.

Rolf Bjerke
Inge Bjørndal
Gudbr. Rangslet
Inge Opem,
for Ruth. Kjetså
Inge Opem e. fullm.
Bjarne Mikalsen.
Gjermund Engelsrud
M. Dahm.
Kr. Foss

For R. Haugali etters fullmakt
Kr. Foss

For E. Norum etters fullmakt
Gro Sjøhveit

For E. Skaimme etters fullmakt
Jostein Løbsgaard

Vedtekter
for
A/S Skogveien Boliglag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 5. juni 1951.

§ 1. A/S Skogveien Boliglag er et uansvarlig selskap med formål bygs ling, bebyggelse og drift av eiendommen tomt nr.73 på gnr.42 bnr.1 Norges Landbrukshøgskole, Ås. Selskapets forretningskontor er i Ås.

§ 2. Aksjekapitalen skal være 3.600.- kronertretusensekshundre o/100- fordelt på 12 aksjer å kr.300.-, fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3. Rett til leie av leilighet er betinget av at man er eier av en aksje og dessuten overtar et innskuddsbevis, hvis størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Innskuddsbevisene er ikke rentebærende. Aksjer og innskuddsbevis kan ikke omsettes særskilt og kan ikke eies av andre enn leiere av leiligheter.

§ 4. Omsetning av aksjer og innskuddsbevis kan kun finne sted gjennom selskapets styre. Styret har ikke adgang til å beregne seg provisjon ved slikt salg.

§ 5. Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted uten kommunens samtykke. Der kan ikke utbetales høgere aksjeutbytte enn 5 %.

§ 6. Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som alle må være aksjonærer i selskapet. Styrets formann tegner selskapets firma. Styret kan meddele prokura. En aksjonær kan ikke velges til medlem av styret hvis han er byggets arkitekt, entreprenør, leverandør eller på annen måte har økonomisk interesse i byggeforetakendet eller er ansatt hos noen som har slik interesse. Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 7. Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år i februar måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8. Generalforsamlingen velger styret og 2 varamenn for 2 - to - år av gangen, velger revisor og behandler forøvrig saker som måtte foreligge. Videre skal generalforsamlingen forelegges årsberetning og revidert regnskap hvilke samtidig med innkallelsen til møtet skal være tilstillt aksjonærene.

§ 9. Ethvert forslag som noen av aksjonærene måtte ønske å få behandlet på generalforsamlingen må være innsendt skriftlig til styret innen 1. februar. Alle dokumenter som ønskes forelagt generalforsamlingen, skal innen varseltiden være utlagt til ettersyn.

§ 10. På generalforsamlingen har en aksjonær en stemme. Aksjonærene kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt. For møtet føres protokoll.

§ 11. Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall. I tilfelle stemmelikhet er styreformannens stemme avgjørende. Med hensyn til forandringer av selskapets vedtekter eller selskapets oppløsning forholdes etter aksjelovens bestemmelser.

§ 12. Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av to aksjonærer. Om berammelse, bekjentgjørelse, utlegging av dokumenter og adgangen til å møte gjelder som bestemt i §§ 9 - 10.

§ 13. Mellom selskapet og leieboerne opprettes leiekontrakter hvis innhold skal være vedtatt av generalforsamlingen.

§ 14. Etter at lovbestemt avsetning til reservefond har funnet sted, skal der dannes et amortisasjonsfond til utligning av den verdiforingelse som bygningen i tidens løp er undergått. Dette fond kan anvendes til avdrag på pantegjelden. Deretter skal en passende del av overskuddet avsettes til vedlikeholdsfond for ekstraordinære vedlikeholdsutgifter etc. De nærmere regler for disse fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag av styret.

Riktig fotokopi bekreftes.
Gebyr kr. 10.- bet.
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE 28/8-1981

L. Myrgaard
fem.





Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**304 509**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	85 621	204 408
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-690 433
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-71 032	1 010 901
Endringer i andre langsiktige poster	0	-220 367
B. Årets endring disponible midler	**14 589**	**304 509**
C. Disponible midler	**319 098**	**304 509**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	331 354	308 409
Kortsiktig gjeld	-12 256	-3 900
C. Disponible midler	**319 098**	**304 509**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Skogveien Boliglag AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	633 100	602 662	684 700	682 600
Sum driftsinntekt		**633 100**	**602 662**	**684 700**	**682 600**
Sum inntekt		**633 100**	**602 662**	**684 700**	**682 600**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Styrehonorar	2	4 500	3 000	4 500	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		41 006	42 845	50 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	62 400	18 254	20 000	20 000
Kommunale avgifter/renovasjon		185 696	105 007	120 000	180 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	16 604	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	1 187	13 650	75 000	81 800
Forretningsførerhonorar		21 214	14 703	30 000	30 000
Andre honorar	7	5 800	0	0	0
Forsikring		76 329	79 002	72 000	88 000
Eiendomsskatt		16 572	33 784	43 100	40 000
Andre kostnader	8	36 503	503	500	1 000
Sum kostnad		**467 811**	**310 748**	**415 100**	**505 800**
DRIFTSRESULTAT		**165 289**	**291 914**	**269 600**	**176 800**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 050	17	100	15 000
Rentekostnad		88 718	87 523	85 000	105 000
Netto finansposter		**79 669**	**87 506**	**84 900**	**90 000**
Årsresultat		**85 621**	**204 408**	**184 700**	**86 800**
Overført til/fra annen egenkapital		85 621	0	0	0
Overført sameiekapital		0	204 408	0	0
Sum overføringer		**85 621**	**204 408**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skogveien Boliglag AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	438 625	438 625
Bygninger	3	251 808	251 808
Sum anleggsmidler		**690 433**	**690 433**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 200	25 010
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		318 154	283 399
Sum omløpsmidler		**331 354**	**308 409**
SUM EIENDELER		**1 021 787**	**998 842**

Balanse 2024 Skogveien Boliglag AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 200	103 200
Sum innskutt egenkapital		**103 200**	**103 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-33 538	-119 159
Sum opptjent egenkapital		**-33 538**	**-119 159**
Sum egenkapital	**9**	**69 662**	**-15 959**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	939 869	1 010 901
Sum langsiktig gjeld		**939 869**	**1 010 901**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		4 400	0
Leverandørgjeld		4 400	0
Påløpne renter		439	0
Annen kortsiktig gjeld		3 017	3 900
Sum kortsiktig gjeld		**12 256**	**3 900**
Sum gjeld		**952 125**	**1 014 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 021 787**	**998 842**
Pantstillelser	11	939 869	1 010 901

Sted:_____ Dato:_____

Astrid Solvåg Nesse	Silje Rebekka Kierulf	Mona Henriksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Husleieinntekter	633 100	602 662
Sum	**633 100**	**602 662**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5331 Styrehonorar forrige f.f.	4 500	3 000
Sum	**4 500**	**3 000**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	251 808	438 625
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	251 808	438 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	251 808	438 625
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :		

Boligselskapet består av 12 andeler. Eiendommen er oppført på g.nr 42, b.nr 176 i Ås kommune. Eiertomt på 5440 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Fremtind forsikring AS, polisenr 3029427

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	62 400	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	18 254
Sum	**62 400**	**18 254**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	12 719	0
6540 Inventar	3 885	0
Sum	**16 604**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	13 650
6641 Malerarbeider	1 187	0
Sum	**1 187**	**13 650**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 800	0
Sum	**5 800**	**0**

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 849	503
7772 Omkostninger inkasso	3 831	0
7773 Omkostninger innkreving	586	0
7790 Andre kostnader	30 237	0
Sum	**36 503**	**503**

Konto 7790 viser saldo kr 30 237,- Dette er en eldre fordring fra før 2022 som er uavklart og som nå kostnadsføres på kr 22 252, samt rentekostnader fra 2023 som er betalt i 2024.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 200	0	103 200
Sum innskutt egenkapital	**103 200**	**0**	**103 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-119 159	85 621	-33 538
Sum opptjent egenkapital	**-119 159**	**85 621**	**-33 538**
Sum egenkapital	**-15 959**	**85 621**	**69 662**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138063885**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	8.55 %
Beregnet innfridd:	30.04.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 010 901
Lånesaldo 01.01:	1 010 901
Avdrag i perioden:	71 032
Lånesaldo 31.12:	**939 869**
Saldo 5 år frem i tid:	612 008

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138063885	12	78 322	939 864

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	939 869	1 010 901
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**939 869**	**1 010 901**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**690 433**	**690 433**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Skogveien Boliglag AS	Budsjett 2025		Budsjett 2024
	Budsjett 2025	**Resultat 2024**	**Budsjett 2024**
Inntekter			
Husleie	633 600	633 600	633 600
Eiendomsskatt	40 000	33 143	43 100
Forsikring store leiligheter	9 000	8 567	8 000
Sum inntekter	**682 600**	**675 310**	**684 700**
Utgifter			
Lønn			
Styrehonorarer	15 000	4 500	4 500
Lønn			
Arbeidsgiveravgift			
Sum lønnskostnader	**15 000**	**4 500**	**4 500**
Drift			
Regnskap	30 000	*27 014*	36 500
Strøm	50 000	*38 000*	50 000
Forsikringspremie	88 000	84 896	79 000
Kommunale avgifter	180 000	168 199	180 000
Eiendomsskatt	40 000	33 143	43 100
Andre driftskostnader	20 000	*17 473*	20 000
Vedlikehold bygninger	81 800	*77 400*	80 000
Bankgebyr	1 000	*910*	500
Tapte kundefordringer			
Sum driftskostnader	**490 800**	***447 035***	**489 100**
Driftsresultat	**176 800**	***223 775***	**191 100**
Renteinntekter	15 000	*15 000*	15 000
Renteutgifter	105 000	*105 000*	85 000
Nedbetaling lån	71 000	*71 000*	65 568
Årsresultat	**15 800**	***62 775***	**55 532**
Egenkapital		*31.12.2024*	
Lån		939 869	
Bankkonto		*368 753*	

Budsjett sendt inn til USBL 1 desember 2024

Skogveien Boliglag AS	Budsjett 2025		Budsjett 2024
	Budsjett 2025	**Resultat 2024**	**Budsjett 2024**
Inntekter			
Husleie	633 600	633 100	633 600
Eiendomsskatt	73 000	0	43 100
Forsikring store leiligheter	9 000	8 567	8 000
Sum inntekter	**715 600**	**641 667**	**684 700**
Utgifter			
Lønn			
Styrehonorarer	15 000	4 500	4 500
Lønn			
Arbeidsgiveravgift			
Sum lønnskostnader	**15 000**	**4 500**	**4 500**
Drift			
Regnskap	30 000	27 014	36 500
Strøm	50 000	37 989	50 000
Forsikringspremie	88 000	84 896	79 000
Kommunale avgifter	180 000	169 124	180 000
Eiendomsskatt	40 000	33 143	43 100
Andre driftskostnader	20 000	16 604	20 000
Vedlikehold bygninger	81 800	63 587	80 000
Andre kostnader	1 000	36 503	500
Påbeløpte energikostnader		3 017	
Sum driftskostnader	**490 800**	***471 877***	**489 100**
Driftsresultat	**209 800**	***165 290***	**191 100**
Renteinntekter	15 000	9 050	15 000
Renteutgifter	105 000	88 718	85 000
Nedbetaling lån			65 568
Årsresultat	**119 800**	***85 622***	**55 532**
Egenkapital		*31.12.2024*	
Lån		939 869	
Bankkonto		318 154	

Budsjett oppdatert med resultatregnskap for 2024


Skogveien
Skogveien
15
17
19
Gå til nettsted

Skogveien Boliglag AS
Til aksjonærene

Innkalling til generalforsamling

Onsdag 29. april kl. 17.30, i Odd Henning og Marie sin leilighet (nr. 17, 1. et. ord)

Saksliste

Nr.	Sak	Beskrivelse	Avsatt tid
1	Konstituering	Godkjenning av innkalling Godkjenning av saksliste Godkjenning av møteleder, referent samt to underskrivere til protokoll	2 min
2	Årsmelding 2025	Gjennomgang av styrets arbeid i 2025	5 min
3	Regnskap 1.	Godkjenning av regnskap ved internrevisor, gjennomgang av regnskap ved kasserer.	10 min
4 2.	Budsjett 2026	Gjennomgang av budsjett ved kasserer, og vedtak av budsjett for 2026	20 min
5	Styrehonorar	Vedtak om fastsettelse av styrehonorar	5 min
6	Valg	Valg av styremedlem, daglig leder, vara til styret og internrevisor	5 min
7	Endringer i vedtektene til Skogveien boliglag AS	Gjennomgang av styrets forslag til endringer og innstilling.	30 min
8	Omgjøring av årshjul for budsjettering	Oppfølging av sak fra GF 2025 – endring i budsjetteringsrutine etter USBL som regnskapsfører	10 min
9 3.	Høns på fellesarealet	Ønske om hønsehold blant aksjonærer. Presentasjon av omfang og muligheter.	15 min
10	Drenering	Gjennomgang av styrets forslag til gjennomføring – utsettes eventuelt som egen ekstraordinær GF-sak.	30 min
11	Vedlikeholdsplan 2026-2027	Gjennomgang av tiltak for 2026 og 2027.	10 min
12	Eventuelt	Informasjon om brannvern, dugnad og Bonabo	10 min
		Anslått tidsbruk	2t 30 min

Styret
v/ Odd Henning Unhjem, Karoline Tjeldberg og Siv Aurdal

1 - Konstituering - Vedtakssak
A. Godkjenning av innkallelse
Styrets innstilling: Innkallelsen godkjennes.

B. Godkjenning av saksliste
Styrets innstilling: Sakslisten godkjennes

C. Valg av møteleder, referent, samt to underskrivere til protokollen.
Styrets innstilling: Styreleder Odd Henning velges til møteleder, sekretær Siv Aurdal velges til referent.

Underskrivere til protokollen velges på generalforsamlingen.

2 - Årsmelding 2025 - Orienteringssak

Styrets sammensetning for 2025 var:

Leder: Odd Henning Unhjem
Kasserer: Karoline Tjeldberg
Sekretær: Silje, Siv Aurdal overtok som fast vara da Silje flyttet.
1. vara: Siv Aurdal
2. vara: Håvard Langdalen

Styret har holdt 6 møter siden GF i 2025. Utover normal drift av boliglaget har følgende blitt gjort:

- § 1 i vedtektene er endret, og lånebetingelsene er forbedret med ~3 %
- Reparasjon og rens av takrenner er gjennomført
- Mortifisering av innskuddsbevis er ferdigstilt
- Trær og kratt er felt som planlagt av forrige styre - Selje er fjernet av arborist. Arborist vurderte i tillegg et bjørketre ved Utveien nr. 20 som det var kommet ønske fra nabo om å fjerne, og en selje nord for nr. 15 langs veien. Gran ved Utveien 20 og kratt langs eiendomsgrensa er fjernet ved Andreas.
- Ny dør i nr. 15
- Brannvarslere til alle tre hus er erstattet
- Ny bensingressklipper er skaffet
- Meldt inn årlig KPI-justering av husleie
- Takrenner er vedlikeholdt ved rens og midlertidig tetting der det var nødvendig. Primært behov ved nr. 17. Tilbakemelding fra utførende er at takrennene er modne for utskifting.

3 - Regnskap - Godkjenning av regnskap ved internrevisor, gjennomgang av regnskap ved kasserer - Vedtakssak
Generalforsamlingen har gitt oppdrag med internrevisjon til Kristoffer (Vedlegg 1).

Regnskapet (vedlegg 2) er fremlagt av kasserer Karoline Tjeldberg, og er utarbeidet av USBL som er vår forretningsfører og regnskapsfører.

Styrets innstilling: Regnskapet for 2025 godkjennes.

4 - Budsjett 2026 - Vedtakssak
Styrets budsjettforslag for 2026 er vedlagt (Vedlegg 3 - Budsjett 2026).

Styrets innstilling: Budsjett og vedlikeholdsplan for 2026 godkjennes.

Alternativ 1: Budsjett for 2026 godkjennes med generalforsamlingens endringer:

5 - Styrehonorar - Vedtakssak
Generalforsamlingen vedtok i 2025 honorar på 7000 kr. For leder, og 4000 kr. For kasserer og sekretær, pluss KPI-justering fra og med 2026.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen følger KPI-justerte satser i vedtak fra generalforsamlingen 2025. Januar 2025-Desember 2025 var KPI på 2,96 %, som gir 7207 kr til leder og 4118 for kasserer og sekretær.

6 - Valg - styremedlem og internrevisor
Verv som sekretær og 1. vara er ledig.

Daglig leder ble ikke valgt ved GF 2025, men skal henge sammen med styreleder.

Siv Aurdal er kandidat til sekretærverv perioden 2026-2028.

Ny 1. vara velges: Kandidat velges på GF.

I tillegg velges Odd Henning Unhjem som daglig leder i tillegg til styreleder for resten av styreperioden.

Styrets innstilling: Nytt styre godkjennes.

7 - Vedtektsendringer for Skogveien boliglag AS - Vedtakssak
Ref. Sak 8 i ordinær generalforsamling 2025 skulle styret i tillegg til å endre § 1, jobbe videre med revidering av vedtektene. Se eget dokument med foreslåtte endringer, Vedlegg 4.

Bestemmelse om tidsfrist for avholding av generalforsamling (§ 11 i vedtektene) påvirker i noen grad sak 7.

Styrets innstilling: Som innstilling i vedlegg 1.

Alternativ 1: Som foreslått men med generalforsamlingens endringer (...)

Alternativ 2: Vi beholder eksisterende vedtekter.

8 - Omgjøring årshjul for budsjettering - Vedtakssak
Frem til vi fikk USBL som regnskapsfører har generalforsamlingen behandlet budsjettet i detaljert grad under ordinær generalforsamling på våren. Styret oppfattet under generalforsamlingen 2025 at generalforsamlingen fortsatt skal ha stor innflytelse på budsjettet for å holde det individuelle ansvaret på styremedlemmene lavt.

Med overgangen til pakkeløsning med USBL som regnskapsfører og forretningsfører stilles det krav til styret om innmelding av budsjett for påfølgende år i november før årsskiftet. Som vi jobber i dag mister boliglaget nå muligheten for iverksetting av generalforsamlingens budsjettvedtak inneværende år om vi skal holde oss til budsjettene som er meldt inn høsten året før. Budsjettvedtak i generalforsamlinegn vil først gjelde året etter.

*Styrets innstilling***:** Styret avholder fast ekstraordinær generalforsamling om høsten med vedlikehold som tema, primært for mindre til mellomstore behov som har meldt seg siden forrige ordinære generalforsamling. Formålet er at disse vedlikeholdsbehovene kan dekkes allerede fra årsskiftet, samtidig som generalforsamlingen beholder budsjettansvaret. Større vedlikeholdssaker behandles primært på ordinær generalforsamling, og inngår i budsjett som meldes inn for påfølgende år i henhold til innmeldingsfristen hos USBL.

Alternativ 1: Generalforsamlingen vedtar at styret budsjetterer med en erfaringsbasert sum for løpende drift og vedlikehold (eksempelvis snittsum for perioden 2022-2025) som styret kan disponere etter fritt skjønn fra årsskiftet og som ikke vedtas detaljert i generalforsamlingen. For store vedlikeholdsoppgaver gjelder behandling gjennom ordinær generalforsamling, som da først får innvirking i påfølgende års budsjett.

9 - Ønske om høns i sameiet - Vedtakssak
Det er kommet inn ønske om høner i sameiet. Sophia har undersøkt om andre er interesserte, og 3-4 aksjehavere totalt har meldt interesse for å delta. Det er tenkt som et fellesprosjekt for interesserte med 5-6 høner hvor flere kan melde seg på.

For dyrevelferdens del er det ønskelig at de kan gå fritt på tomta i perioder på dagen, slik som hos nabosameiet så lenge det ikke er til unødvendig ulempe. Det virker til å fungere godt.

Plassering av bur foreslås til området mellom gult-rødt hus sør på tomta, eksempelvis nært redskapsboden.

Hønsehold avsluttes og ryddes bort ved manglende interesse når det ikke lenger er noen som er interesserte i hønseholdet.

Løsninger og rutiner for fôring skal ta hensyn til fare for skadedyr.

Styrets innstilling: Det tillates inntil 6 høner og innhegning på 6 m2 ved redskapshuset. Hønene kan gå fritt i hagen. Hønseholdet skal avvikles når interessen hos deltagere er borte.

Alternativ 1: Godkjennes som innstillingen, men som prøveordning på ett år.

Alternativ 2: Avslag

10 - Drenering - Vedtakssak
Se eget dokument med kostnadsberegninger for drenering, vedlegg 5.

Generalforsamlingen må ta stilling til følgende:
- Om vi skal dele prosjektet opp i to faser
- Lånefinansiering
- Skal vi drenere utenom balkonger, eller rive balkongene for å drenere langs grunnmuren
- Hvilket hus dreneres eventuelt først

Styret ber generalforsamlingen gjøre vedtak om låneopptak for drenering i 2027, og å gi styret anledning til å ta opp lån for finansiering av inntil halve kostnaden for drenering av ett hus (nr. 17 eller 19), pluss enten grunnarbeid for utbedring av overvannsproblematikk på vestsiden av nr. 19 eller drenering av vestsiden av nr. 15, i 2027. Lånebeløpet begrenses oppad til 400 000 kr.

Banken krever at beslutningsmyndigheten protokollfører følgende for at vi skal kunne ta opp lån:
1. Vedtak om låneopptak
2. Lånets størrelse (beløp)
3. Formålet med lånet
4. Ønsket nedbetalingstid
5. Aksept for at boligselskapets eiendom stilles som sikkerhet

Bakgrunn for forslaget
Styret ser det som fordelaktig å dele opp prosjektet i to deler. Vi har anledning til å starte med å drenere ett av husene + overvannsutbedring ved nr. 19 eller drenering av vestsiden av nr. 15 i 2027, og deretter ta sikte på drenering av gjenværende hus + overvann eller vestsiden av det blå huset i 2029. Dette vil kreve nytt vedtak i generalforsamling 2028.

I usikre økonomiske tider med for eksempel videre renteoppgang har vi mulighet til å velge å spare opp til større andel egenkapital ved drenering av runde to. Styret mener at det er hensiktsmessig med tett sammenheng mellom sparing og gjennomføring av tiltakene.

Styret vurderer dreneringsmåten med graving rundt terrasser som et tilnærmet jevngodt alternativ til å rive terrasser for å drenere langs grunnmuren, men hver gjøremåte har sine fordeler og ulemper.

Styrets innstilling: Det dreneres ett hus i 2027 – Nr. (sett inn) og (overvann/vestsiden av nr. 15). Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil 400 000 kroner for å inngå avtale om drenering med foretak. Nedbetalingstid settes til 20 år. Generalforsamlingen gir aksept for at boligselskapets eiendom stilles som sikkerhet for lånet. Terrasser i må trolig fjernes for å få drenert inntil grunnmuren - aksjeeiere er selv ansvarlige for sine terrasser, ref vedtektene.

Alternativ 1: Det dreneres __ hus i 2027 (sett inn beskrivelse). Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil _____ kroner for å inngå avtale om drenering med foretak etter innhenting av pristilbud. Det dreneres utenom terrasser i første etasje. Nedbetalingstid settes til __ år. Generalforsamlingen gir aksept for at boligselskapets eiendom stilles som sikkerhet for lånet.

Alternativ 3: Drenering utsettes til vi har tilstrekkelig egenkapital til å fullfinansiere tiltaket selv uten låneopptak.

Alternativ 3: «*Generalforsamlingens vedtak*».

11 - Vedlikeholdsplan 2026-2027 - Vedtakssak
Det er satt av 20 000 kr. til vedlikehold for 2026. Mindre tiltak foreslått i generalforsamlingen (dette møtet) kan prioriteres innenfor vedlikeholdsbudsjett 2026, men større tiltak bør legges til budsjett 2027.

2026 - mindre vedlikehold
Innmeldte behov som styret foreslår til vedlikeholdsplanen for 2026:
- Ny stige. Det er kommet sak til ordinær generalforsamling hvor det er meldt inn ønske om ny stige for arbeider i høyden. Den gamle er skjev og har ikke bred fot som er vanlig på høye stiger i dag.
- Bytting av utekran i nr. 19. Sak utsatt fra 2025. Dårlig erfaring med frostsikre kraner. Ordinær kran kan være et bedre alternativ dersom det er stoppekran innendørs.
- Etablering av felleskurs for å kunne ha varmeovn i tørkerommet til nr. 15.

2027 - større tiltak
Dersom drenering vedtas i 2027 i sak 10 føres dette vedtaket inn her som punkt på vedlikeholdsplan for 2027.

*Styrets innstilling***:** Generalforsamlingen godkjenner vedlikeholdsplanen

Alternativ 1: Generalforsamlingen gjør følgende endringer

12 Eventuelt
Orienteringssak om Bonabo - portal for aksjeeierne
Brannvern
Dugnad

Skogveien Boliglag AS
Til aksjonærene

Innkalling til generalforsamling

Onsdag 29. april kl. 17.30, i Odd Henning og Marie sin leilighet (nr. 17, 1. et. ord)

Saksliste

Nr.	Sak	Beskrivelse	Avsatt tid
1	Konstituering	Godkjenning av innkalling Godkjenning av saksliste Godkjenning av møteleder, referent samt to underskrivere til protokoll	2 min
2	Årsmelding 2025	Gjennomgang av styrets arbeid i 2025	5 min
3	Regnskap 1.	Godkjenning av regnskap ved internrevisor, gjennomgang av regnskap ved kasserer.	10 min
4 2.	Budsjett 2026	Gjennomgang av budsjett ved kasserer, og vedtak av budsjett for 2026	20 min
5	Styrehonorar	Vedtak om fastsettelse av styrehonorar	5 min
6	Valg	Valg av styremedlem, daglig leder, vara til styret og internrevisor	5 min
7	Endringer i vedtektene til Skogveien boliglag AS	Gjennomgang av styrets forslag til endringer og innstilling.	30 min
8	Omgjøring av årshjul for budsjettering	Oppfølging av sak fra GF 2025 – endring i budsjetteringsrutine etter USBL som regnskapsfører	10 min
9 3.	Høns på fellesarealet	Ønske om hønsehold blant aksjonærer. Presentasjon av omfang og muligheter.	15 min
10	Drenering	Gjennomgang av styrets forslag til gjennomføring – utsettes eventuelt som egen ekstraordinær GF-sak.	30 min
11	Vedlikeholdsplan 2026-2027	Gjennomgang av tiltak for 2026 og 2027.	10 min
12	Eventuelt	Informasjon om brannvern, dugnad og Bonabo	10 min
		Anslått tidsbruk	2t 30 min

Styret
v/ Odd Henning Unhjem, Karoline Tjeldberg og Siv Aurdal

1 - Konstituering - Vedtakssak
A. Godkjenning av innkallelse
Styrets innstilling: Innkallelsen godkjennes.

B. Godkjenning av saksliste
Styrets innstilling: Sakslisten godkjennes

C. Valg av møteleder, referent, samt to underskrivere til protokollen.
Styrets innstilling: Styreleder Odd Henning velges til møteleder, sekretær Siv Aurdal velges til referent.

Underskrivere til protokollen velges på generalforsamlingen.

2 - Årsmelding 2025 - Orienteringssak

Styrets sammensetning for 2025 var:

Leder: Odd Henning Unhjem
Kasserer: Karoline Tjeldberg
Sekretær: Silje, Siv Aurdal overtok som fast vara da Silje flyttet.
1. vara: Siv Aurdal
2. vara: Håvard Langdalen

Styret har holdt 6 møter siden GF i 2025. Utover normal drift av boliglaget har følgende blitt gjort:

- § 1 i vedtektene er endret, og lånebetingelsene er forbedret med ~3 %
- Reparasjon og rens av takrenner er gjennomført
- Mortifisering av innskuddsbevis er ferdigstilt
- Trær og kratt er felt som planlagt av forrige styre - Selje er fjernet av arborist. Arborist vurderte i tillegg et bjørketre ved Utveien nr. 20 som det var kommet ønske fra nabo om å fjerne, og en selje nord for nr. 15 langs veien. Gran ved Utveien 20 og kratt langs eiendomsgrensa er fjernet ved Andreas.
- Ny dør i nr. 15
- Brannvarslere til alle tre hus er erstattet
- Ny bensingressklipper er skaffet
- Meldt inn årlig KPI-justering av husleie
- Takrenner er vedlikeholdt ved rens og midlertidig tetting der det var nødvendig. Primært behov ved nr. 17. Tilbakemelding fra utførende er at takrennene er modne for utskifting.

3 - Regnskap - Godkjenning av regnskap ved internrevisor, gjennomgang av regnskap ved kasserer - Vedtakssak
Generalforsamlingen har gitt oppdrag med internrevisjon til Kristoffer (Vedlegg 1).

Regnskapet (vedlegg 2) er fremlagt av kasserer Karoline Tjeldberg, og er utarbeidet av USBL som er vår forretningsfører og regnskapsfører.

Styrets innstilling: Regnskapet for 2025 godkjennes.

4 - Budsjett 2026 - Vedtakssak
Styrets budsjettforslag for 2026 er vedlagt (Vedlegg 3 - Budsjett 2026).

Styrets innstilling: Budsjett og vedlikeholdsplan for 2026 godkjennes.

Alternativ 1: Budsjett for 2026 godkjennes med generalforsamlingens endringer:

5 - Styrehonorar - Vedtakssak
Generalforsamlingen vedtok i 2025 honorar på 7000 kr. For leder, og 4000 kr. For kasserer og sekretær, pluss KPI-justering fra og med 2026.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen følger KPI-justerte satser i vedtak fra generalforsamlingen 2025. Januar 2025-Desember 2025 var KPI på 2,96 %, som gir 7207 kr til leder og 4118 for kasserer og sekretær.

6 - Valg - styremedlem og internrevisor
Verv som sekretær og 1. vara er ledig.

Daglig leder ble ikke valgt ved GF 2025, men skal henge sammen med styreleder.

Siv Aurdal er kandidat til sekretærverv perioden 2026-2028.

Ny 1. vara velges: Kandidat velges på GF.

I tillegg velges Odd Henning Unhjem som daglig leder i tillegg til styreleder for resten av styreperioden.

Styrets innstilling: Nytt styre godkjennes.

7 - Vedtektsendringer for Skogveien boliglag AS - Vedtakssak
Ref. Sak 8 i ordinær generalforsamling 2025 skulle styret i tillegg til å endre § 1, jobbe videre med revidering av vedtektene. Se eget dokument med foreslåtte endringer, Vedlegg 4.

Bestemmelse om tidsfrist for avholding av generalforsamling (§ 11 i vedtektene) påvirker i noen grad sak 7.

Styrets innstilling: Som innstilling i vedlegg 1.

Alternativ 1: Som foreslått men med generalforsamlingens endringer (...)

Alternativ 2: Vi beholder eksisterende vedtekter.

8 - Omgjøring årshjul for budsjettering - Vedtakssak
Frem til vi fikk USBL som regnskapsfører har generalforsamlingen behandlet budsjettet i detaljert grad under ordinær generalforsamling på våren. Styret oppfattet under generalforsamlingen 2025 at generalforsamlingen fortsatt skal ha stor innflytelse på budsjettet for å holde det individuelle ansvaret på styremedlemmene lavt.

Med overgangen til pakkeløsning med USBL som regnskapsfører og forretningsfører stilles det krav til styret om innmelding av budsjett for påfølgende år i november før årsskiftet. Som vi jobber i dag mister boliglaget nå muligheten for iverksetting av generalforsamlingens budsjettvedtak inneværende år om vi skal holde oss til budsjettene som er meldt inn høsten året før. Budsjettvedtak i generalforsamlinegn vil først gjelde året etter.

*Styrets innstilling***:** Styret avholder fast ekstraordinær generalforsamling om høsten med vedlikehold som tema, primært for mindre til mellomstore behov som har meldt seg siden forrige ordinære generalforsamling. Formålet er at disse vedlikeholdsbehovene kan dekkes allerede fra årsskiftet, samtidig som generalforsamlingen beholder budsjettansvaret. Større vedlikeholdssaker behandles primært på ordinær generalforsamling, og inngår i budsjett som meldes inn for påfølgende år i henhold til innmeldingsfristen hos USBL.

Alternativ 1: Generalforsamlingen vedtar at styret budsjetterer med en erfaringsbasert sum for løpende drift og vedlikehold (eksempelvis snittsum for perioden 2022-2025) som styret kan disponere etter fritt skjønn fra årsskiftet og som ikke vedtas detaljert i generalforsamlingen. For store vedlikeholdsoppgaver gjelder behandling gjennom ordinær generalforsamling, som da først får innvirking i påfølgende års budsjett.

9 - Ønske om høns i sameiet - Vedtakssak
Det er kommet inn ønske om høner i sameiet. Sophia har undersøkt om andre er interesserte, og 3-4 aksjehavere totalt har meldt interesse for å delta. Det er tenkt som et fellesprosjekt for interesserte med 5-6 høner hvor flere kan melde seg på.

For dyrevelferdens del er det ønskelig at de kan gå fritt på tomta i perioder på dagen, slik som hos nabosameiet så lenge det ikke er til unødvendig ulempe. Det virker til å fungere godt.

Plassering av bur foreslås til området mellom gult-rødt hus sør på tomta, eksempelvis nært redskapsboden.

Hønsehold avsluttes og ryddes bort ved manglende interesse når det ikke lenger er noen som er interesserte i hønseholdet.

Løsninger og rutiner for fôring skal ta hensyn til fare for skadedyr.

Styrets innstilling: Det tillates inntil 6 høner og innhegning på 6 m2 ved redskapshuset. Hønene kan gå fritt i hagen. Hønseholdet skal avvikles når interessen hos deltagere er borte.

Alternativ 1: Godkjennes som innstillingen, men som prøveordning på ett år.

Alternativ 2: Avslag

10 - Drenering - Vedtakssak
Se eget dokument med kostnadsberegninger for drenering, vedlegg 5.

Generalforsamlingen må ta stilling til følgende:
- Om vi skal dele prosjektet opp i to faser
- Lånefinansiering
- Skal vi drenere utenom balkonger, eller rive balkongene for å drenere langs grunnmuren
- Hvilket hus dreneres eventuelt først

Styret ber generalforsamlingen gjøre vedtak om låneopptak for drenering i 2027, og å gi styret anledning til å ta opp lån for finansiering av inntil halve kostnaden for drenering av ett hus (nr. 17 eller 19), pluss enten grunnarbeid for utbedring av overvannsproblematikk på vestsiden av nr. 19 eller drenering av vestsiden av nr. 15, i 2027. Lånebeløpet begrenses oppad til 400 000 kr.

Banken krever at beslutningsmyndigheten protokollfører følgende for at vi skal kunne ta opp lån:
1. Vedtak om låneopptak
2. Lånets størrelse (beløp)
3. Formålet med lånet
4. Ønsket nedbetalingstid
5. Aksept for at boligselskapets eiendom stilles som sikkerhet

Bakgrunn for forslaget
Styret ser det som fordelaktig å dele opp prosjektet i to deler. Vi har anledning til å starte med å drenere ett av husene + overvannsutbedring ved nr. 19 eller drenering av vestsiden av nr. 15 i 2027, og deretter ta sikte på drenering av gjenværende hus + overvann eller vestsiden av det blå huset i 2029. Dette vil kreve nytt vedtak i generalforsamling 2028.

I usikre økonomiske tider med for eksempel videre renteoppgang har vi mulighet til å velge å spare opp til større andel egenkapital ved drenering av runde to. Styret mener at det er hensiktsmessig med tett sammenheng mellom sparing og gjennomføring av tiltakene.

Styret vurderer dreneringsmåten med graving rundt terrasser som et tilnærmet jevngodt alternativ til å rive terrasser for å drenere langs grunnmuren, men hver gjøremåte har sine fordeler og ulemper.

Styrets innstilling: Det dreneres ett hus i 2027 – Nr. (sett inn) og (overvann/vestsiden av nr. 15). Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil 400 000 kroner for å inngå avtale om drenering med foretak. Nedbetalingstid settes til 20 år. Generalforsamlingen gir aksept for at boligselskapets eiendom stilles som sikkerhet for lånet. Terrasser i må trolig fjernes for å få drenert inntil grunnmuren - aksjeeiere er selv ansvarlige for sine terrasser, ref vedtektene.

Alternativ 1: Det dreneres __ hus i 2027 (sett inn beskrivelse). Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil _____ kroner for å inngå avtale om drenering med foretak etter innhenting av pristilbud. Det dreneres utenom terrasser i første etasje. Nedbetalingstid settes til __ år. Generalforsamlingen gir aksept for at boligselskapets eiendom stilles som sikkerhet for lånet.

Alternativ 3: Drenering utsettes til vi har tilstrekkelig egenkapital til å fullfinansiere tiltaket selv uten låneopptak.

Alternativ 3: «*Generalforsamlingens vedtak*».

11 - Vedlikeholdsplan 2026-2027 - Vedtakssak
Det er satt av 20 000 kr. til vedlikehold for 2026. Mindre tiltak foreslått i generalforsamlingen (dette møtet) kan prioriteres innenfor vedlikeholdsbudsjett 2026, men større tiltak bør legges til budsjett 2027.

2026 - mindre vedlikehold
Innmeldte behov som styret foreslår til vedlikeholdsplanen for 2026:
- Ny stige. Det er kommet sak til ordinær generalforsamling hvor det er meldt inn ønske om ny stige for arbeider i høyden. Den gamle er skjev og har ikke bred fot som er vanlig på høye stiger i dag.
- Bytting av utekran i nr. 19. Sak utsatt fra 2025. Dårlig erfaring med frostsikre kraner. Ordinær kran kan være et bedre alternativ dersom det er stoppekran innendørs.
- Etablering av felleskurs for å kunne ha varmeovn i tørkerommet til nr. 15.

2027 - større tiltak
Dersom drenering vedtas i 2027 i sak 10 føres dette vedtaket inn her som punkt på vedlikeholdsplan for 2027.

*Styrets innstilling***:** Generalforsamlingen godkjenner vedlikeholdsplanen

Alternativ 1: Generalforsamlingen gjør følgende endringer

12 Eventuelt
Orienteringssak om Bonabo - portal for aksjeeierne
Brannvern
Dugnad

Skogveien Boliglag AS

Protokoll fra generalforsamling 2026

Onsdag 29.04.2026 i leiligheten til Odd Henning Unhjem & Marie Stubhaug

Til stede: Alle 12 aksjeiere. Odd Henning Unhjem (Styreleder), Karoline Tjeldberg (Kasserer), Siv Mari Aurdal (Styremedlem), Andreas Brunner, Eva Johnson, Pernille Fritheim & Martin Paliocha, Sophia Louise Hjorth Wahlgren, Mona Henriksen (fra sak 4), Håvard Langdalen, Kristoffer Walters, Sissel Heir, Birger Vennesland.

Saksliste

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Godkjenning av saksliste
    c. Valg av møteleder, referent samt to underskrivere til protokollen
2. Årsmelding 2026
3. Regnskap
4. Budsjett 2026
5. Styrehonorar
6. Valg
7. Endringer i vedtektene
8. Omgjøring av årshjul for budsjettering
9. Høns på fellesarealet
10. Drenering
11. Vedlikeholdsplan for 2026-2027
12. Eventuelt

1. Konstituering

Vedtak:

a. Innkalling ble godkjent
b. Saksliste ble godkjent
c. Odd Henning Unhjem ble valgt som møteleder, Siv Mari Aurdal som referent, Eva Johnson og Sophia Louise Hjorth Wahlgren ble valgt til å underskrive protokoll.

2. Årsmelding for 2025.

Styreleder gikk gjennom årsmeldingen. Årsmelding for 2025 ble godkjent.

3. Regnskap

Regnskapet for 2025 ble godkjent.

4. Budsjett 2026

Budsjett for 2026 kunne ikke vedtas før sak 11 (vedlikeholdsplan) ble behandlet. Budsjett 2026 vedtatt etter behandling av sak 11.

5. Styrehonorar

KPI-justert styrehonorar for 2026 på 7207 for leder og 4118 for kasserer og styremedlem ble vedtatt.

6. Valg

Siv Mari Aurdal valgt inn som styremedlem for 2 år.

Sophia Louise Hjorth Wahlgren valgt inn som første vara for 2 år.

Odd Henning Unhjem valgt inn som ny daglig leder etter Astrid Nesse for gjenværende periode (1 år). Vervet som daglig leder var ment å skulle henge sammen med vervet som styreleder.

7. Endringer i vedtekter til Skogveien Boliglag AS

Endringer er utført med hensikt om å modernisere vedtektene.

§ 8, styrets innstilling ble vedtatt, ingen endring.

§ 10, styrets innstilling ble vedtatt.

§ 11, styrets innstilling ble vedtatt.

§ 14, styrets innstilling ble vedtatt. Ny ordlyd «En passende del av overskuddet avsettes til vedlikehold for ekstraordinære utgifter etc. De nærmere regler for dette fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.»

§ 15, styrets innstilling ble vedtatt.

§ 16, styrets innstilling vedtatt, med tilleggsendring: presisering av at boliglaget kun dekker materialutgifter til utvendig maling og oljing av vinduer, verandaer og verandadører. Da er ordlyden i tråd med formålet – at arbeid skal utføres selv, men boliglaget dekker kostnader for materialer.

§ 18, styrets innstillling ble vedtatt.

Generelt ble endringene i vedtektene vedtatt som foreslått av styret i vedlegg 1, med generalforsamlingens endringer som nevnt over.

8. Omgjøring av årshjul

Styrets innstilling om å holde fast ekstraordinært GF om høsten (med formål om å dekke vedlikeholdsbehovene allerede fra årsskiftet for å tilpasse til USBL som regnskapsfører) ble støttet og vedtatt.

9. Ønske om høns i sameiet.

Det ble diskusjon mellom de som ønsker hønsehold, og de som basert på tidligere erfaring er imot og er veldig bekymret for rotter. Saken er umoden for vedtak da den mangler detaljer om bla. oppsett, ansvar (spesielt ansvar i tilfelle skader på alles eiendom som følge av hønseholdet), og risiko for rotter i vårt område.

Styreleder foreslår nytt alternativ 3: Styret får dette som sak til behandling, det må søkes om og sendes ut til høring. Dette blir avgjort på ekstraordinær generalforsamling.

10. Drenering

Vedtak:

Det dreneres ett hus i 2027 (avstemming: 10/12 for), i utgangspunktet nr. 19 (avstemming: 8/11 for). I tillegg gjennomføres arbeid for håndtering av overvann i plen vest for nr. 19.

Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil 400 000 kroner for å inngå avtale om drenering med foretak etter innhenting av pristilbud. Nedbetalingstid settes til 20 år.

Generalforsamlingen gir aksept for at boligselskapets eiendom stilles som sikkerhet for lånet.

Endelig avgjørelse med valg av metode for drenering (inntil grunnmur eller rundt terrasser) tas på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026 etter nærmere undersøkelser av mulighet for at terrasser i andre etasje kan bli stående selv om terrasse i første etasje fjernes inntil veggen.

Sak 11. Vedlikeholdsplan 2026-2027

Følgende ble vedtatt

2026

Innkjøp av ny stige

Innkjøp av ny kran for hus nr 19

Innkjøp av nye vannslanger til hvert hus (etter forslag på møte)

Styret utreder kostnad for vifte i tørkerommene (etter forslag på møte).

Vedtak: styrets innstilling vedtatt, med endringer som står skrevet over.

2027

Drenering vedtatt, se sak 10

12 Eventuelt

Informert om Bonabo, USBLs informasjonsportal for beboere i sameier.

Informasjon om brannvern

Informasjon om dugnad

Referat

Odd Henning Unhjem (møteleder) _____

Siv Mari Aurdal (sekretær) _____

Referatet er godkjent av:

Sophia Louise Hjorth Wahlgren _____

Eva Johnson _____

Møtebok fra ekstraordinær generealforsamling i Skogveien Boligiag AS 03.11.2025

Tilstede: Odd Henning, Siv, Helene, Martin, Kristoffer, Andreas, Birger, Mona og Karoline.

9 av 12 aksjeeiere var representert ved den ekstraordinære generealforsamlingen

Saksliste

Sak 1 - Valg av ordstyrer og protokollfører

Sak 2 - Konstituering

Sak 3 - Valg av nytt styremedlem
Silje har flytta, og det er derfor nødvendig å velge nytt styremedlem.
Styret innstiller:
Siv, som i dag fungerer som varamedlem, velges som styremedlem ut perioden til Silje.
Vervet er på valg ved neste ordinære GF.

Sak 4 - Behov for vedlikehold - innmelding til budsjett
Orienteringssak: aksjeeierne oppfordres her til å melde inn saker de kjenner til som må utbedres slik at vi kan ta høyde for dette i budsjettet.

Sak 5 - Lading av batterier i fellesareal
Det har flere ganger vært tema med lading av batteri i fellesareal, blant annet for gressklipper i kjelleren. Av hensyn til trygghet foreslås det at generealforsamlingen gjør følgende vedtak:
Innstilling: Lading av Li-batterier skal ikke skje uten oppsyn, og ikke i boder eller fellesareal.
Alternativ 2: Som innstilling, men ladeforbudet gjelder kun store batterier, typisk for fremkomstmiddel. 18V-verktøybatteri og mindre kan lades dersom det gjøres tiltak som for eksempel brannsikker flate for området rundt, brannvarsler, lader med tidsbryter.
Alternativ 3: Som i dag, ingen konkrete avgjørelser.

Møtebok

Sak 1: Odd Henning valgt til ordstyrer og Karoline til protokollfører

Sak 2: Konstituert

Sak 3: *Vedtak*: Siv valgt som nytt styremedlem ut perioden ved akklamasjon. Velges ikke inn nytt varamedlem.

Sak 4: Saker som kom inn til styret om vedlikehold var ønske om fokus på fremmedarter i hagen. Det ble også diskusjon om håndtering av hageavfall med fremmedarter, og spørsmål til oppfølging av vedlikeholdsplanen.

Sak 5: Vedtatt som innstillingen og gjelder fra vedtaksdato. Nye eiere informeres ved at vedtaket blir en del av husleiekontrakten.

Referent

Karoline Andrea Tjeldberg

Møteboken godkjennes av

Martin Palocha

Helene Aarrestad

Nøkkelopplysninger og forutsetninger

- Tilbud 2024: 500 000 kr per bygg. Prisøkning 8% → 540 000 kr per bygg.
- To bygg som skal dreneres → total kostnad 2 × 540 000 = 1 080 000 kr.
- Finansiering valgt: 50 % egenkapital / 50 % lån.
- Egenkapital per bygg = 270 000 kr.
- Lån per bygg = 270 000 kr.
- Rente nominell = 5,6 %.
- Etableringsgebyr bank: 7 500 kr per låneopptak
- Nåværende beholdning: 178 000 kr (høyrentekonto) + 338 000 kr (driftskonto) = 516 000 kr.
- Minstekrav likviditet: 100 000 kr beholdes.
- Årlige inntekter/utgifter før nye lån: inntekter 663 000 kr, faste utgifter inkl. eksisterende rente/ lånekostnader 545 000 kr → årlig sparekapasitet før ny finansiering = 118 000 kr.
- Bygg 1 ønskes oppstart 2027.
- Bygg 2 start når egenkapital (=50 % av byggkostnad = 270 000 kr) er spart opp.

Kostnad og lånebetaling (per bygg, lånebeløp 270 000 kr)

- Etableringsgebyr: 7 500 kr (engang).
- Annuitetslån 5,6 %:
    - 20 år: årlig betalingsbeløp ≈ 22 768 kr.
    - 30 år: årlig betalingsbeløp ≈ 18 784 kr.

Effekt på likviditet ved oppstart bygg 1 i 2027

- Disponibel egenkapital før bruk: 516 000 − 100 000 reserve = 416 000 kr.
- Egenkapital brukt til bygg 1 (2027): 270 000 kr → etter bruk står man igjen med 416 000 − 270 000 = 146 000 kr (men må fortsatt holde 100 000 som reserve → fri kontantbeholdning etter oppstart = 46 000 kr).
- Behov for egenkapital til bygg 2: 270 000 kr. Manglende beløp etter bygg 1 = 270 000 − 46 000 = 224 000 kr som må spares opp.

Årlig sparekapasitet etter oppstart bygg 1 (til å bygge egenkapital for bygg 2)

- Før nytt lån: 118 000 kr/år.
- Etter nytt lån (trekk fra årlige lånebetalinger for bygg 1):
    - 20-års nedbetaling: 118 000 − 22 768 ≈ 95 232 kr/år.
    - 30-års nedbetaling: 118 000 − 18 784 ≈ 99 216 kr/år.

Tidsberegning for å nå 50 % egenkapital til bygg 2

- Behov = 224 000 kr.
    - Med 20-års lån (95 232 kr/år): 224 000 / 95 232 ≈ 2,35 år → ca. midt i 2029.

- Med 30-års lån (99 216 kr/år): 224 000 / 99 216 ≈ 2,26 år → ca. tidlig–midt i 2029.

Oppsummering

- Kostnad per bygg (2024 tilbud justert +8%): 540 000 kr.
- Egenkapital per bygg (50%): 270 000 kr.
- Lån per bygg (50%): 270 000 kr.
- Årlige lånebetalinger per bygg: ≈22 768 kr (20 år) eller ≈18 784 kr (30 år).
- Etableringsgebyr per byggslån: 7 500 kr (to lån totalt 15 000 kr hvis tatt separat).
- Total prosjektkostnad for to bygg: 1 080 000 kr; total egenkapital samlet: 540 000 kr; total låneopptak: 540 000 kr.
- Tidspunkt bygg 2 kan startes: cirka 2,3 år etter oppstart bygg 1 → omtrent i 2029 (midten av året), for både 20- og 30-års alternativer (litt kortere med 30 år).

Kommentar

- 30-års nedbetaling gir lavere årlig belastning og gjør at egenkapital til bygg 2 nås litt raskere, men betyr mer rente over tid.
- Oppstillingen forutsetter at øvrige inntekter/utgifter holder seg som oppgitt og at det ikke tas ekstra utbetalinger/utgifter i perioden.

Scenarioer ved uforutsette kostnader feks ved vedlikehold (her 150 000kr)

Finansieringsalternativer	**Effekt**
50/50 - 30 år	Håndterbart, buffer reduseres midlertidig
50/50 - 20 år	Stramt, men gjennomførbart
100% - 30 år	Buffer nesten oppbrukt
100% - 20 år	Ikke bærekraftig - går i minus

Alternativer

	50% egenkapital / 50% lån	100% lånefinansiering
Gjennomføring	Bygg 1: 2027 Bygg 2: 2029 Årlige kostnader: 38 000kr (30 år)	Begge bygg gjennomføres i 2027 Årlige kostnader: 75 000 - 91 000kr
Fordeler/ulemper	Lav risiko, god likviditet, tåler renteøkning og uforutsette	Høy rentebelastning, redusert handlingsrom, sårbar ved

	kostnader	renteøkning

Sammenligning av finansieringsmodeller

Faktor	50% egenkap/ 50% lån (30 år)	50% egenkap/ 50% lån (20 år)	100% lån (30 år)	100% lån (20 år)
Gjennomføring	2 runder	2 runder	Alt i 2027	Alt i 2027
Årlig kostnad av lån	~38 000 kr	~46 400 kr	~75 000 kr	~91 000 kr
Totale renter	Middels	Lav	Svært høy	Høy
Likviditet	Svært god	God	Moderat	Svak
Buffer-sikkerhet	Høy	Middels	Lav	Svært lav
Tåler renteøkning	Ja (godt)	Ja	Begrenset	Nei
Tåler vedlikeholdssjokk	Ja	Delvis	Nei	Nei
Risiko	Lav	Lav–moderat	Moderat–høy	Høy
Fleksibilitet	Høy	Middels	Lav	Svært lav
Behov for husleieøkning	Lite sannsynlig	Lite sannsynlig	Mulig	Sannsynlig

Beregningene er basert på nominell rente 5,6 % og annuitetslån. Eventuelle endringer i rente,

gebyrer eller uforutsette kostnader påvirker tallene.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**319 098**	**304 509**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	198 908	85 621
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-65 568	-71 032
B. Årets endring disponible midler	**133 340**	**14 589**
C. Disponible midler	**452 437**	**319 098**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	458 631	331 354
Kortsiktig gjeld	-6 193	-12 256
C. Disponible midler	**452 437**	**319 098**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skogveien Boliglag AS

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	633 600	633 100	682 600	0
Sum driftsinntekt		**633 600**	**633 100**	**682 600**	**0**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	36 584	0	0	0
Sum driftsinntekt		**36 584**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**670 184**	**633 100**	**682 600**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	635	0	0	0
Styrehonorar	3	4 500	4 500	15 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		34 835	41 006	50 000	0
Kostnad eiendom/lokale	5	10 800	62 400	20 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		194 739	185 696	180 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		242	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 700	16 604	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	62 464	1 187	81 800	0
Forretningsførerhonorar		25 975	21 214	30 000	0
Andre honorar	8	8 250	5 800	0	0
Forsikring		51 706	76 329	88 000	0
Eiendomsskatt		0	16 572	40 000	0
Andre kostnader	9	10 984	36 503	1 000	0
Sum kostnad		**417 829**	**467 811**	**505 800**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**252 355**	**165 289**	**176 800**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 317	9 050	15 000	0
Rentekostnad		67 765	88 718	105 000	0
Netto finansposter		**53 448**	**79 669**	**90 000**	**0**
Årsresultat		**198 908**	**85 621**	**86 800**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		198 908	85 621	0	0
Sum overføringer		**198 908**	**85 621**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skogveien Boliglag AS

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	438 625	438 625
Bygninger	4	251 808	251 808
Sum anleggsmidler		**690 433**	**690 433**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	13 200
Forskuddsbetalte kostnader		32 381	0
Innestående konsernkonto og bank		424 270	318 154
Innestående skattetrekk	10	1 980	0
Sum omløpsmidler		**458 631**	**331 354**
SUM EIENDELER		**1 149 064**	**1 021 787**

Balanse 2025 Skogveien Boliglag AS

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 200	103 200
Sum innskutt egenkapital		**103 200**	**103 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		165 369	-33 538
Sum opptjent egenkapital		**165 369**	**-33 538**
Sum egenkapital	**11**	**268 569**	**69 662**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	874 301	939 869
Sum langsiktig gjeld		**874 301**	**939 869**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	4 400
Leverandørgjeld		3 289	4 400
Skyldig off. myndigheter		2 615	0
Påløpne renter		290	439
Annen kortsiktig gjeld		0	3 017
Sum kortsiktig gjeld		**6 193**	**12 256**
Sum gjeld		**880 494**	**952 125**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 149 064**	**1 021 787**
Pantstillelser	13	874 301	939 869

Sted:_____ Dato:_____

Odd Henning Unhjem
Styreleder

Tjeldberg Karoline
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Noter årsregnskap 2025 Skogveien Boliglag AS

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	633 600	633 100
Sum	**633 600**	**633 100**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	36 584	0
Sum	**36 584**	**0**

Konto 3990 gjelder diverse viderefakturering av utlegg til seksjonseiere

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	635	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	4 500	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	4 500
Sum	**5 135**	**4 500**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	251 808	438 625
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	251 808	438 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	251 808	438 625
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :		

Boligselskapet består av 12 andeler. Eiendommen er oppført på g.nr 42, b.nr 176 i Ås kommune. Eiertomt på 5440 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Fremtind forsikring AS, polisenr 3029427

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	0	62 400
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 800	0
Sum	**10 800**	**62 400**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	12 719
6540 Inventar	0	3 885
6552 Driftsmateriell	12 700	0
Sum	**12 700**	**16 604**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	14 094	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 295	0
6641 Malerarbeider	0	1 187
6643 Glassarbeid/Vindu	6 051	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 024	0
Sum	**62 464**	**1 187**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 250	5 800
Sum	**8 250**	**5 800**

Note 9 - Driftskostnader administrasjon

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	3 044	1 849
7772 Omkostninger inkasso	560	3 831
7773 Omkostninger innkreving	1 074	586
7790 Andre kostnader	6 306	30 237
Sum	**10 984**	**36 503**

Konto 7790 gjelder viderefakturering av rettsgebyr fra Domstolene

Note 10 - Bundne midler

	2025	2024
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	1 980	0
Sum	**1 980**	**0**

Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 200	0	103 200
Sum innskutt egenkapital	**103 200**	**0**	**103 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-33 538	198 907	165 369
Sum opptjent egenkapital	**-33 538**	**198 907**	**165 369**
Sum egenkapital	**69 662**	**198 907**	**268 569**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138063885**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	30.04.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 010 901
Lånesaldo 01.01:	939 869
Avdrag i perioden:	65 568
Lånesaldo 31.12:	**874 301**
Saldo 5 år frem i tid:	546 438

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138063885	12	72 858	874 296

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført langsiktig gjeld	874 301	939 869
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**874 301**	**939 869**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**690 433**	**690 433**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skogveien Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogveien Boliglag AS

Styreleder	Odd Henning Unhjem (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Tjeldberg Karoline (sign.)	25.03.2026

Skogveien Boliglag AS	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER			
Husleie	633 600	633 600	656 410
Eidedomsskatt	40 000	55 296	23 200
Forsikring store leiligheter	9 000	9 811	9 900
Renteinntekter	15 000	14 317	15 000
SUM INNTEKTER	**697 600**	**713 024**	704 510
UTGIFTER			
Styrehonorar	15 000	4 500	15 540
SUM HONORAR/LØNN	**15 000**	**4 500**	**15 540**
DRIFT			
Regnskapsføring honorar	30 000	26 610	32 100
Energi/strøm	50 000	34 835	45 000
Forsikringspremie	88 000	51 706	102 000
Kommunale utgifter	180 000	194 738	200 000
Eiendomsskatt	40 000	55 296	23 200
Andre driftskostnader	20 000	22 500	5 000
Vedlikehold bygninger	81 800	62 464	20 000
Andre kostnader	1 000	19 476	5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**490 800**	**467 625**	**432 300**
FINANSPOSTER:			
Rentekostnader	105 000	67 765	51 068
Nedbetaling lån		65 573	65 573
SUM FINANSPOSTER	**90 000**	**119 021**	**101 641**
ÅRSRESULTAT	**101 800**	**121 878**	**155 029**
BALANSE :			
Bankkonto			
Lån/gjeld		880 494	

Internrevisjonsrapport

Skogveien Boliglag AS, Org.nr. 830 393 552
Regnskapsår 2025

Denne rapporten er utarbeidet etter å ha gjennomgått Årsoppgjør 2025 og Hovedbok for året 2025, som ble sendt til meg fra styret i Skogveien Boliglag AS. Alle resultat- og balansekontoer er summert fra transaksjonslistene og sammenlignet med tilsvarende poster i det fremlagte årsregnskapet.

Resultatregnskap

Samtlige 22 poster i resultatregnskapet er kontrollert. Alle poster stemmer.

Konto / Post	Hovedbok (kr)	Årsoppgjør (kr)
Husleieinntekt (3600)	633 600	633 600
Andre driftsinntekter (3990)	36 584	36 584
Styrehonorar (5330)	4 500	4 500
Arbeidsgiveravgift (5400)	635	635
Energikostnad (6200)	34 835	34 835
Kommunale avgifter (6329)	194 739	194 739
Kostnad eiendom (6393)	10 800	10 800
Lisenser (6420)	242	242
Driftsmateriell (6552)	12 700	12 700
Vedlikehold bygg (6601)	14 094	14 094
Brannvernutstyr (6617)	19 295	19 295
Glassarbeid/Vindu (6643)	6 051	6 051
Vedlikehold dører/porter (6648)	23 024	23 024
Forretningsførerhonorar (6710)	25 975	25 975
Tilleggstjenester ff. (6714)	8 250	8 250
Forsikringspremier (7500)	51 706	51 706
Betalingskostnader (7770)	3 044	3 044
Inkasso (7772)	560	560
Innkreving (7773)	1 074	1 074
Andre kostnader (7790)	6 306	6 306
Renteinntekter (8050)	14 317	14 317
Renter pantelån (8151)	67 765	67 765

Balanse

Samtlige 11 balansekontoer er kontrollert mot inngående og utgående saldo i hovedboken. Alle poster stemmer. Posten arbeidsgiveravgift (2770) viser en differanse som mest sannsynlig skyldes øreavrunding.

Konto / Post	Hovedbok (kr)	Årsoppgjør (kr)
Bygninger (1100)	251 808	251 808
Tomt (1150)	438 625	438 625
Forskuddsbetalte kostnader (1791)	32 381	32 381
Bank – drift og høyrente (1929+1940)	424 270	424 270
Skattetrekkskonto (1950)	1 980	1 980
Aksjekapital (2000)	103 200	103 200
Annen egenkapital (2070)	165 369	165 369
Pantelån DNB (2230)	874 301	874 301
Leverandørgjeld (2400)	3 289	3 289
Skyldig arbeidsgiveravgift (2770)	635,50	635
Påløpne renter (2950)	290	290

Konklusjon

Revisjonen avdekket ingen vesentlige feil. Det anbefalles at styret følger opp at alle kostnader er dokumentert med godkjente styrevedtak og tilhørende faktura. Banksaldo pr. 31.12. (424 270 kr) og lånesaldo pantelån (874 301 kr) bør bekreftes mot bankutskrift og årsoppgave.

Jeg konkluderer med at årsregnskapet for 2025 gir et korrekt bilde av Skogveien Boliglag AS sin økonomi. Alle kontrollerte poster i resultatregnskap og balanse samsvarer med underliggende transaksjoner i hovedboken. Jeg har ikke avdekket feil av betydning.

Ås, 5/4-2026

K. Walters

Kristofer Walters, i rollen som internrevisor

Skogveien Boliglag AS

Vedtekter

§1 Navn, lagsform, formål
"Skogveien boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet kan erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når bruken av lokalene i slike bygg kan skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Selskapet skal i sin virksomhet ta hensyn til barns behov og interesser. Selskapet eier sin egen grunn. Selskapet ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune."

§2 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 103 200 fordelt på 12 aksjer à kr 8.600.

§3 Aksjeeiere, leie av leilighet

Retten til leie er betinget av at en er eier av en aksje og dessuten overtar et innskuddsbevis hvis størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Innskuddsbeviset er ikke rentebærende. Flere enkeltpersoner kan eie en aksje i fellesskap, men de må da ha en enkelt til å opptre som aksjeeier overfor selskapet.

Ingen kan eie mer enn en aksje. En aksjeeier eller dennes ektefelle plikter å være fysisk bosatt i den leiligheten som aksjen gjelder, unntatt ved lovlig fremleie.

§4 Overføring av aksje og godkjenning av ny eier

Overføring av aksje og innskuddsbevis (leierettsdokumentene) skal godkjennes av styret i overensstemmelse med de vilkår vedtektene fastsetter. Overdragelsen skal meldes til styret, som skal ta en avgjørelse om godkjenning snarest mulig, senest tre uker etter at kjøper er utpekt.

Dersom styret nekter å godkjenne en overdragelse, skal det gi selger og kjøper skriftlig melding om dette. En slik nektelse skal grunngis. Kommer ingen slik melding fra styret innen fristens utløp, er kjøperen å anse som godkjent.

Godkjenningen kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjennelse er uriktig eller holdt tilbake når kjøper har, eller burde hatt kjennskap til dette. Selv om styret etter å ha godkjent overdragelsen ikke har mottatt kjøpekontrakt i løpet av seks måneder, og boplikten misligholdes (selger har flyttet), kan styret avhende leierettsdokumentene for aksjehavers regning. Hvis aksjen ikke blir solgt på annen måte, skal den selges etter reglene for tvangssalg.

Dersom kjøperen ikke tar leiligheten i varig bruk innen seks måneder etter godkjent overdragelse, kan boliglaget pålegge kjøperen å overdra aksjen i løpet av tre måneder til en person som styret kan godkjenne.

Styret kan ellers nekte godkjenning når saklige grunner tilsier dette. Styret kan ikke beregne seg provisjon ved overdragelser. Transport av adkomstdokumenter skal foretas av advokat eller eiendomsmegler.

§5 Aksjeoverdragelse unntatt fra styrets godkjennelse

Styret kan ikke nekte overdragelse av aksje til ektefelle/samboer eller aksjeeiers ektefelle/samboers slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

§6 Bekjentgjøring av ledig leilighet

Dersom en aksje med leierett skal overdras, unntatt når overdragelse skjer etter §5, skal selgeren gjøre dette kjent for de øvrige aksjeeiere.

Søknadsfristen er ordinært 14 dager, og kan ikke være kortere.

§7 Forkjøpsrett

Dersom en aksje skal overdras, unntatt etter §5, har aksjeeierne i boliglaget forkjøpsrett, og trer da inn i kjøpekontrakten i kjøpers sted. Straks en kjøper er godkjent etter §4 gis aksjeeierne skriftlig melding om dette. Ønske om bruk av forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 10 dager etter at kjøper er godkjent.

Hvis flere aksjeeiere vil benytte sin forkjøpsrett, bestemmer styret primært på grunnlag av boansiennitet hvem som skal få overta leiligheten. Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen ved forkjøp som gjelder flytting fra 2. til 1. etasje, når særlige grunner tilsier det.

§8 Overdragelsespris og utvelgelse av kjøper

Ved overdragelse og godkjenning av kjøper skal det legges følgende til grunn:

A. Pristilbud sendes megler eller den som opptrer på meglers vegne. Ved søknadsfristens utløp gir selger (eller megler der dette benyttes) skriftlig beskjed om de innkomne pristilbud til styret og til alle søkere. Det gis anledning til flere budrunder.

Finansieringsplan bør oppgis.

B. Dersom flere søkere står likt på det endelige og aksepterte pristilbud, og forkjøp ikke gjøres gjeldene etter §7, gis følgende fortrinnrett i prioritert rekkefølge:

1. Søker med barn
2. Søker med arbeidstilknytning i Ås

Dersom styret ikke kan fatte vedtak ved utvelgelsen av kjøper, skal vedtak fattes i utvidet styre (med varamedlemmer).

C. Dersom en fremleier oppfyller punkt B i denne paragraf, og ønsker å kjøpe en ledig aksje, kan dette skje uten at leiligheten lyses ledig etter §6, dersom selger selv godkjenner slik overdragelse.

§9 Fremleie

Fremleie skal skje i henhold til standardkontrakt godkjent av generalforsamlingen. En aksjeeier kan ikke fremleie sin leilighet for lenger tid enn fem år totalt.

En leilighet kan normalt ikke fremleies dersom aksjeeieren erverver eller har ervervet annen fast bolig. Et fremleieforhold skal godkjennes av styret for ett år ad gangen. Fornyelse kan nektes dersom kontraktene misligholdes. Ved alvorlige tilfeller kan fremleietakerne fjernes med en måneds varsel. Styret kan dispensere fra disse reglene når særlige grunner tilsier det.

§10 Styret

Selskapets forretning ledes av et styre på tre medlemmer som alle må være aksjonærer i selskapet. Styrets leder tegner på vegne av selskapet. Styret kan meddele prokura.

Styret og varamedlemmer til styret velges for to år ad gangen. Medlemmer av styret kan ikke ha lengre tjenestetid enn fire år. Leder velges ved særskilt valg. En aksjonær kan ikke velges til medlem av styret hvis han er byggets arkitekt, entreprenør, leverandør eller på annen måte har økonomiske interesser i byggeforetakende, eller er ansatt hos noen som har slik interesse.

Generalforsamlingen kan fastsette godtgjøring for styrets arbeid.

Styret kan ikke uten godkjenning fra 2/3 av de avgitte stemmene på generalforsamlingen

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i §1 når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 10% av den årlige husleien.

Styret skal ivareta boliglagets interesser i samsvar med vedtektene i generalforsamlingens pålegg. Styret må være fulltallig dersom vedtak skal fattes.

I saker som berører aksjeeier/fremleiers personlige interesser skal vedtaket ikke fattes uten at vedkommende har fått anledning til å forklare seg for styret.

Protokoll skal føres for styremøtene. Varamedlemmer innkalles når styret finner det nødvendig. Styret påser for øvrig at vedtak fattes i samsvar med gjeldende aksjelov og husleielov.

§11 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i boliglaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år inn 31. mars. Innkalling til generalforsamlingen, vedlagt dagsorden, årsberetning, revidert regnskap og andre saksdokumenter som ønskes fremlagt, skal sendes samtlige aksjonærer 14 dager før generalforsamlingen finner sted.

Saker som aksjeeierne ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal oppføres på dagsorden når det settes frem skriftlig krav om dette i så god tid at det kan komme med i innkallingen, og senest innen 5. februar.

Saker som skal behandles av generalforsamlingen er:

1. Valg av ordstyrer og protokollfører
2. Konstituering
3. Årsmelding fra styret
4. Revidert regnskap
5. Anvendelse av overskuddet eller dekking av underskudd i henhold til den fastsatte balansen

6. Valg av styre og revisor
7. Andre saker nevnt i innkallingen
8. Eventuelt

Aksjeeierne har rett til å møte med fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Hver aksje gir rett til en stemme. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst halvparten av aksjonærene møter. Med de unntak som følger av vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Ved stemmelikhet ved valg av nytt styre, avgjøres saken ved loddtrekning. Med hensyn til forandring av boliglagets vedtekter eller dets oppløsning kan dette bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall når 3/4 av aksjonærene er til stede.

§12 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av to aksjonærer. Om berammelse, bekjentgjørelse, utlegging av dokumenter og adgang til å møte, gjelder som bestemt i §11.

§13 Leiekontrakter

Mellom boliglaget og leieboerne opprettes leiekontrakter hvis innhold skal være bestemt av generalforsamlingen.

§14 Fondsavsetninger

Etter at lovbestemt avsetning til reservefond har funnet sted, skal en passende del av overskuddet avsettes til vedlikeholdsfond for ekstraordinære utgifter etc. De nærmere regler for dette fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

§15 Endringer i aksjekapital, vedtekter og styre

Endringer i aksjekapital, vedtekter og styre skal meldes til Ytre Follo Sorenskriverembete, Drøbak.

§16 Vedlikehold

Boliglaget vedlikeholder alt bygningsmasse utvendig (tre boliger, tre sykkelskur og en redskapsbod). Unntak fra dette er vinduer i leilighetene, verandaer og verandadører. Boliglaget dekker utvendig maling og oljing av vinduer, verandaer og verandadører. Innvending vedlikeholder boliglaget alle fellesarealer inkludert vinduer og ytterdør i husene. Dette gjelder ikke dører inn til hver leilighet. Aksjeeierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innvendig i leilighetene. Endringer som er synlig utvendig må en søke styrets godkjenning for å foreta. Ved utskifting av vinduer og verandadør skal en hold seg til eksisterende stil.

§17 Tilleggskontrakt ved utbygging

Dersom en enkelt aksjeeier utvider eller bygger på sin leilighet, skal det inngås egen tilleggskontrakt med vedkommende aksjeeier. Kontraktens ordlyd fastsettes av generalforsamlingen.

§18 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde dyr i Skogveien Boliglag AS. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for de øvrige beboerne på eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker selv skriftlig rette spørsmål til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Skjema for søknad om dyrehold fås av styrets leder.

Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boliglagets område. Hunder skal ikke stå bundet ute i boliglagets fellesarealer.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg, skade på bil med videre.

4. Kommer det skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller at det på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skjemmer sand i sandkasse, eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret ved forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Utedyr holdes innenfor et fastsatt avgrenset område, som generalforsamlingen tildeler. Utedyr, samt utstyr som brukes i samband med dyreholdet, skal være innenfor dette avgrensede området. De som ønsker å ha utedyr, må seg imellom avgjøre hvordan før nevnte areal skal deles opp og benyttes.

5. Eier av dyr er ansvarlig for at dyreholdet er i tråd med Lov av 20. desember 1974 nr. 73 (Dyrevernloven). Dersom styret finner grunn for det, kan det bestille kontroll av veterinær på dyreeiers regning.

Definisjoner:
Innedyr: Dyr som alltid er innenfor leiligheten eller veranda tilhørende leiligheten. Eksempel er undulat, marsvin, rotte, kanin i bur på veranda.
Utedyr: Dyr som har sitt tilhold ute, og innenfor det fastsatte området for dyrehold. Eksempel er gris og høner.
Hund og katt som har fri inn- og utpasseringsmulighet, regnes ikke som innedyr.

Styret kan i enkelttilfeller gi tillatelse til at beboere kan holde hund eller katt, dersom særlige grunner taler for det.

Sist revidert på generalforsamling 2010.

Utskriftsdato: 21.08.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 15, 1433 ÅS								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 440 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 5 440 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	015
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Kajaområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6691/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 431 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	240
Navn	Endret reguleringsplan for Frydenhaug Barnehage
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/956/240_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	337

Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	5440.4
Etablert dato	19.04.2001	Historisk oppgitt areal	5475
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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:

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	42/176
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.03.2021 12.04.2021	20/02795	Tinglyst 30.04.2021	42/242 (-701,3), 42/329 (701,3) 42/1, 42/167, 42/176, 42/196
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/176
Endre egenskaper Annen forretningstype	21.05.2012 21.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		42/176
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.04.2001	26/01		42/1 (-5475), 42/176 (5475)
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	19.04.2001			0214-42/1/74, 42/176

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615787.7	600268.1		Ja	5440.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGVEIEN BOLIGLAG AS S830393552	Hjemmelshaver (H) 1/1	Usbl Follo, Postboks 313 1401 SKI	

Adresser

Vegadresse: Skogveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1433 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	212 Kaja 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Vegadresse: Skogveien 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1433 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås

Grunnkrets	212 Kaja 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Vegadresse: Skogveien 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1433 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	212 Kaja 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6586422		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1955
2	6586422	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.10.1987
3	6586422	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.12.1998
4	149126597		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1955
5	149126597	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	04.10.2000
6	149126600		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1955
7	149126600	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
8	15376279		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1996
9	15376295		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1996
10	300297543		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 6586422: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.02.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	633
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	633
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.07.1951	06.05.1997	
Tatt i bruk	15.02.1955	06.05.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogveien 17	H0202	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 17	H0201	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 17	H0102	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 17	H0101	42/176	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H02	2	216	0	216	0	0	0
H01	2	216	0	216	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0
K01	0	166	0	166	0	0	0

2: Bygningsendring 6586422-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.10.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	107
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.10.1986	02.10.1986	
Igangsettingstillatelse	06.10.1986	06.10.1986	
Tatt i bruk	30.10.1987	30.10.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skogveien 17	-	42/176	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	0	37	0	37	0	0	0
K01	0	33	0	33	0	0	0

3: Bygningsendring 6586422-2: Tilbygg, Tatt i bruk 01.12.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	109
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.06.1998	22.06.1998	
Igangsettingstillatelse	01.07.1998	01.11.2004	
Tatt i bruk	01.12.1998	01.11.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skogveien 17	-	42/176	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	0	37	0	37	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0

4: Bygning 149126597: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.02.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	417
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	417
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.07.1951	06.05.1997	
Tatt i bruk	15.02.1955	06.05.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogveien 15	H0202	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 15	H0201	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 15	H0102	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 15	H0101	42/176	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	142	0	142	0	0	0
H01	2	142	0	142	0	0	0
K01	0	133	0	133	0	0	0

5: Bygningsendring 149126597-1: Tilbygg, Tatt i bruk 04.10.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	73
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.06.1998	22.06.1998	
Igangsettingstillatelse	04.09.1999	04.09.2000	
Tatt i bruk	04.10.2000	04.09.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skogveien 15	-	42/176	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	38	0	38	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0

6: Bygning 149126600: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.02.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	417
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	417
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.07.1951	06.05.1997	
Tatt i bruk	15.02.1955	06.05.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogveien 19	H0202	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 19	H0201	42/176	0	0	0	0	

Bolig	Skogveien 19	H0102	42/176	0	0	0	0	
Bolig	Skogveien 19	H0101	42/176	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	142	0	142	0	0	0
H01	2	142	0	142	0	0	0
K01	0	133	0	133	0	0	0

7: Bygningsendring 149126600-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	94
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	94
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.06.1998	23.06.1998	
Bygging avlyst		10.08.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/176	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	32	0	32	0	0	0
U01	0	30	0	30	0	0	0

8: Bygning 15376279: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.06.1995	28.11.1995	
Igangsettingstillatelse	05.10.1995	07.02.1996	
Tatt i bruk	01.10.1996	08.10.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/176	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

9: Bygning 15376295: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.06.1995	28.11.1995	
Igangsettingstillatelse	05.10.1995	07.02.1996	
Tatt i bruk	01.10.1996	08.10.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/176	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

10: Bygning 300297543: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	17,1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	21.05.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/176	-	-	-	-	-

Ås kommune **Plan nr. R-240**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FRYDENHAUG BARNEHAGE

Dato: 21.12.2006
Revidert: 13.04.2007
27.09.2007

Kart dato: 21.12.2006
Revidert: 12.04.2007

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:		07.09.06
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:		11.01.07
Offentlig ettersyn:		30.01.07-09.03.07
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:		26.04.07
Vedtatt i kommunestyret:		09.05.07
Det faste utvalget for plansaker:	0	27.09.07

Planområdet er regulert til:

Byggeområde	- offentlig formål barnehage
Offentlige trafikkområder	- kjørevei
	- gang- og sykkelvei
	- annet veiareal
Friområder	- turvei
Spesialområder	- privat vei

1. Byggeområde for offentlig formål/ barnehage

a. Innenfor området skal det oppføres barnehagebygg med maks tillatt bebygd areal BYA inntil 20 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden målt fra ferdig planert terreng skal ikke på noe punkt overskride 7,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planerte terreng skal ikke overskride 11,0 meter. Det tillates innredet tekniske rom på loft. Mindre bygninger som lekeskjul og liknende kan oppføres utenfor viste byggegrenser.
b. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende barnehagebygg og andre bygninger i nærområdet i valg av materialer, takform og farger. Bebyggelsen skal dessuten føye seg godt inn i omkringliggende landskap.
c. Ved utforming av bebyggelse og opparbeiding av utearealer skal universell utforming legges til grunn. Det vises her til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

2. Situasjonsplan/ utomhusplan

Før byggemelding behandles, skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan/utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelse av byggearbeid, jfr. plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 med vedtekt for Ås kommune. Planen skal utformes slik at utearealene kan brukes til lek og opphold, også utenom barnehagens åpningstider.

3. Offentlig vei - rekkefølgebestemmelse

a. Adkomstvei med fortau skal være opparbeidet fra krysset Skogveien/ Samfunnsveien fram til barnehagen slik plankartet viser før barnehagen tas i bruk. I tillegg skal det

opparbeides kjørevei gjennom barnehagen og tilbake til ovennevnte kryss. Veien skal opparbeides med fartsreduserende tiltak.

b. Før åpning av den utbygde barnehagen, skal det gjennomføres fartsreduserende tiltak i Skogveien mellom krysset med Samfunnsveien og krysset med Utveien.
c. Skogveien skal stenges fysisk ved grensen mellom eiendommene gnr 42/173 og 42/285 før igangsettingstillatelse for barnehagen gis.

4. Parkering

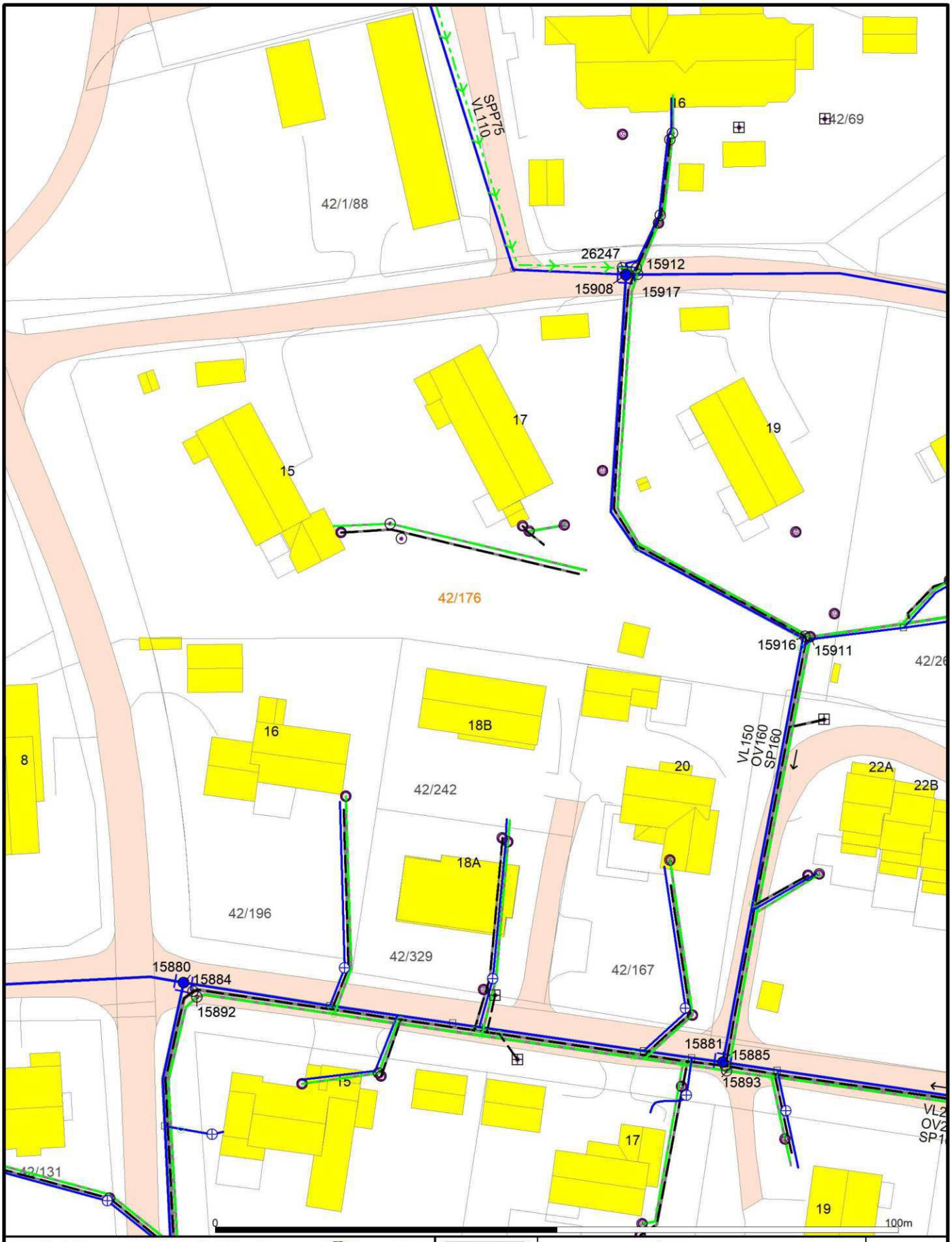
a. Det skal opparbeides parkeringsplasser for barnehagen slik plankartet viser. 5 % av plassene skal være avsatt til funksjonshemmede.
b. Det skal opparbeides parkeringsplasser for ansatte (P2) og for levering og henting på østsiden (P1) og nordsiden (P2) av eksisterende garasjeanlegg, til sammen ca 45 plasser. Minst 2 av plassene nærmest barnehagen skal være avsatt til funksjonshemmede. Parkeringsplassene skal avgrenses fra barnehagens uteareal med gjerde og vegetasjon.
d. Parkeringsplassene skal kunne benyttes for andre besøkende i området utenom barnehagens åpningstider.

5. Spesialområde/ privat vei

Privat adkomstvei til Frydenhaug (PF) skal legges om forbi barnehagen slik reguleringskartet viser.

6. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Eventuell ny vegetasjon skal etableres i byggeperioden.



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune

Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.08.26
Sign: EGA

42/176 Skogveien 15, Ås kommune.

Målestokk
1:750

15/2- 1955.

Ferdigattest.

Den 13.juli 1951 fikk A/L Skogvegen boliglag godkjent planer for 3 stk. firemannsboliger på tomt nr. 74 og gnr. 42 bnr. 1 av Norges Landbrukshögskole.

Den 10/8-1951 fikk laget materialtillatelse for byggene.

2 av byggene ble straks satt i gang og var ferdig til innflytting i august 1952.

Attest for disse ble gitt 19/9- 1952.

Det tredje bygg (blokk C) ble da igangsatt og ble oppsatt i löpet av hösten 1952.

Innflytting fant sted 1/3- 1953.

Forelöbig ferdigattest gitt 11.mars 1953. Ved kontroll 11/2- 1955 var byggene ferdig og forskriftsmessig utfört.

Gebyr til Ås kommune for kontroll og ferdigattest kr. 150,- er betalt.

For bygningssjefen

R. Fjörtoft.

19. september 1952.

Foreløbig ferdigattest.

Den 13. juli 1951 fikk A/L Skogveien Boliglag godkjent planer for 3 stkr. firemannsboliger på tomt nr. 74 av gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshøgskole.

Den 10/8 51 fikk laget materialtillatelse til byggene.

2 av byggene ble straks igangsatt og ble oppført i løpet av høsten 151 og vinteren 1951/52 og malerarbeidet m.v. ble utført forsommeren 1952. I august 1952 fant innflytning sted.

Byggene (blokk A og B) er no ferdige bortsett fra følgende :

Ventiler i kjellermur er ikke innsatt

Vegg mellom vaskerom og tørkerom og endel av skilleveggene mellom bodene er enno ikke oppført.

Kjellerdører er ikke innsatt og elektrisk lys i kjeller enno ikke montert.

Utvendig maling pågår og blir ferdig forholdsvis snart.

Byggene er forskriftsmessig utført.

H. Stokholm.
Bygningssjef.

Gebyr til Ås kommune for kontroll og ferdigattest kr. 100.oo er betalt

11. mars 1953.

Foreløbig ferdigattest.

Den 13. juli 1951 fikk A/L Skogvegen Boliglag godkjent planer for 3 stkr. firemannsboliger på tomt nr. 74 av gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshøgskole.

Den 10/8 51 fikk laget materialtillatelse til byggene.

2 av byggene ble straks igangsatt og var ferdig til innflytning i august 1952. Attest for disse ble gitt 19/9 52.

Det tredje bygg (blokk C) ble da igangsatt og ble oppført i løpet av høsten 1952. Pr. 1/3 1953 var bygget kommet så langt at innflytning kunne skje.

Ved kontroll 11/3 53 er alt arbeid i selve leilighetene ferdig. Utenom leilighetene gjenstår følgende :

Bare halvparten av kjellerbodene er ferdige.

Vaskerom er ikke montert.

Kjellerdører er ikke innsatt.

Trapp m.v. for utv. kjellernedgang er ikke utført.

Trapp for haveutgang er ikke utført. (her er gjort den forandring at begge haveutganger er på langsiden)

Slemming av grunnmur utvendig er ikke utført.

Bygget er forskriftsmessig utført.

H. Stokholm.
Bygningssjef.

Gebyr til Ås kommune for bygningskontroll kr. 50,00 er betalt.

Ås Kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig søker/samordner:
Ingeniør Egil Watndal
Prinsensgt. 8

1530 MOSS

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **10.06.2003**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 42/176 - Skogveien 15**	Bygningsnummer (GAB): **149126597**	
Tiltakets og bygningens art: **Gjenoppbygging av brannskadet del av 4-mannsbolig**	Behandling/vedtak: **19.12.2003**	Saksnr.: **0261/03**
Tiltakets bruksareal: **142 m²**	Totalt bruksareal: **490 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.03/01671/GB 42/176 Løpenr. 017196/03	Vigdis Sammerud	29.12.2003

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Ingeniør Egil Watndal som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlig foretak har innlevert kontrollerklæring for sitt fagområde:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Molvig & Johansen As	KUT 040.2

Foretaket har erklært at det har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretaket har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

for
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Vigdis Sammerud
Overingeniør

Vigdis Sammerud

Postadresse: Postboks 195 1431 Ås
Besøksadresse: Skoleveien 1 1430 Ås
Telefon: 64 96 20 00
Telefax: 64 96 20 09
Bankgiro: 1654.07.99605
Postgiro: 0808.5344502

Kopi:
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet
Skogveien boliglag AS Skogveien 17, 1430 ÅS

Ås Kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig søker:
Ellen F. Larsen og John-Erik Haugen
Skogveien 15

1430 ÅS

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om byggetillatelse innlevert: **22.12.97**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 42/1/74 - Skogveien 15**	Bygningsnummer (GAB): **149126597-01**	
Tiltakets og bygningens art: **Tilbygg til eksisterende bolig - endring av vinduer i fasade øst og vest.**	Behandling/vedtak: **22.06.98**	Saksnr.: **0158/98**
Tiltakets bebygde areal: **57 m²**		
Tiltakets bruksareal : **73 m²**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.97/18928/GB 42/1-74 Løpenr. 015072/00	Karen Zwicky Knobel	22.09.00

Tiltakshaver har bekreftet at gjenstående arbeider er utført. I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, **gis det ferdigattest for arbeidet.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Karen Zwicky Knobel
Avdelingsingeniør

Kopi:
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet
Per A. Kierulf, Skogveien 17, 1430 ÅS

Ås Kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Tiltakshaver:
Ellen F. Larsen og John-Erik Haugen
Skogveien 15

1430 ÅS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **22.12.97**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 42/1/74 - Skogveien 15**	Bygningsnummer (GAB): **149126597-01**	
Tiltakets og bygningens art: **Tilbygg til eksisterende bolig - endring av vinduer i fasade øst og vest.**	Behandling/vedtak: **22.06.98**	Saksnr.: **0158/98**
Tiltakets bebygde areal: **57 m²**		
Tiltakets bruksareal : **73 m²**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.97/18928/GB 42/1-74 Løpenr. 014052/00	Karen Zwicky Knobel	04.09.00

Ansvarlig kontrollerende og kommunen har foretatt sluttbefaring. Arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og **det gis midlertidig brukstillatelse for:**

Hele tilbygget
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeide er utført:
1. Det må legges betongring og lokk på plastkum i hagen
2. Pipe må påsettes pipehatt.

Dette arbeidet må være fullført innen: **01.12.00.**

for
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef
Vigdis Gammend

Karen Zwicky Knobel
Karen Zwicky Knobel
Avdelingsingeniør

Kopi:
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Per A. Kierulf Skogveien 17, 1430 ÅS

Ås Kommune
Boks 195, 1430 Ås
Tlf. 64 94 02 60

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygnings-lovens § 99 nr. 1

Anmelder:
Arkitekthuset
Per A. Kierulf

1430 ÅS

Byggherre:
Skogveien Boliglag
c/o Lieblein, Skogvn 17

1430 ÅS

FERDIGATTEST ER GITT FOR: SKOGVEIEN BOLIGLAG

GNR. 42 BNR. 1 FNR. 74

SKOGVEIEN 15 - BYGNINGSNUMMER (GAB): 15376287
SKOGVEIEN 17 - BYGNINGSNUMMER (GAB): 15376279
SKOGVEIEN 19 - BYGNINGSNUMMER (GAB): 15376295

Deres søknad: **18.05.1995**

Arbeidets art: **NYBYGG**

Byggets art: **SYKKELSKUR**

Behandling/vedtak dato. **02.06.1995** Saksnr: **55/96**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og Bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Eventuelle merknader:
Ferdigattesten er gitt under forutsetning av at alle tre takene i bakre kant må få bedre feste til svill og stolper (forsterkes med båndjern).

Ås, den 12.04.1996

Ivar Gudmundsen
Bygn.- og reg.sjef

Ragnar Fjørtoft
Avd.ingeniør

Kopi: Ansvarshavende:
Likningskontor
Oppmålingsvesenet
Ingeniørvesenet
Brannvesenet

Utskriftsdato: 21.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/176//



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

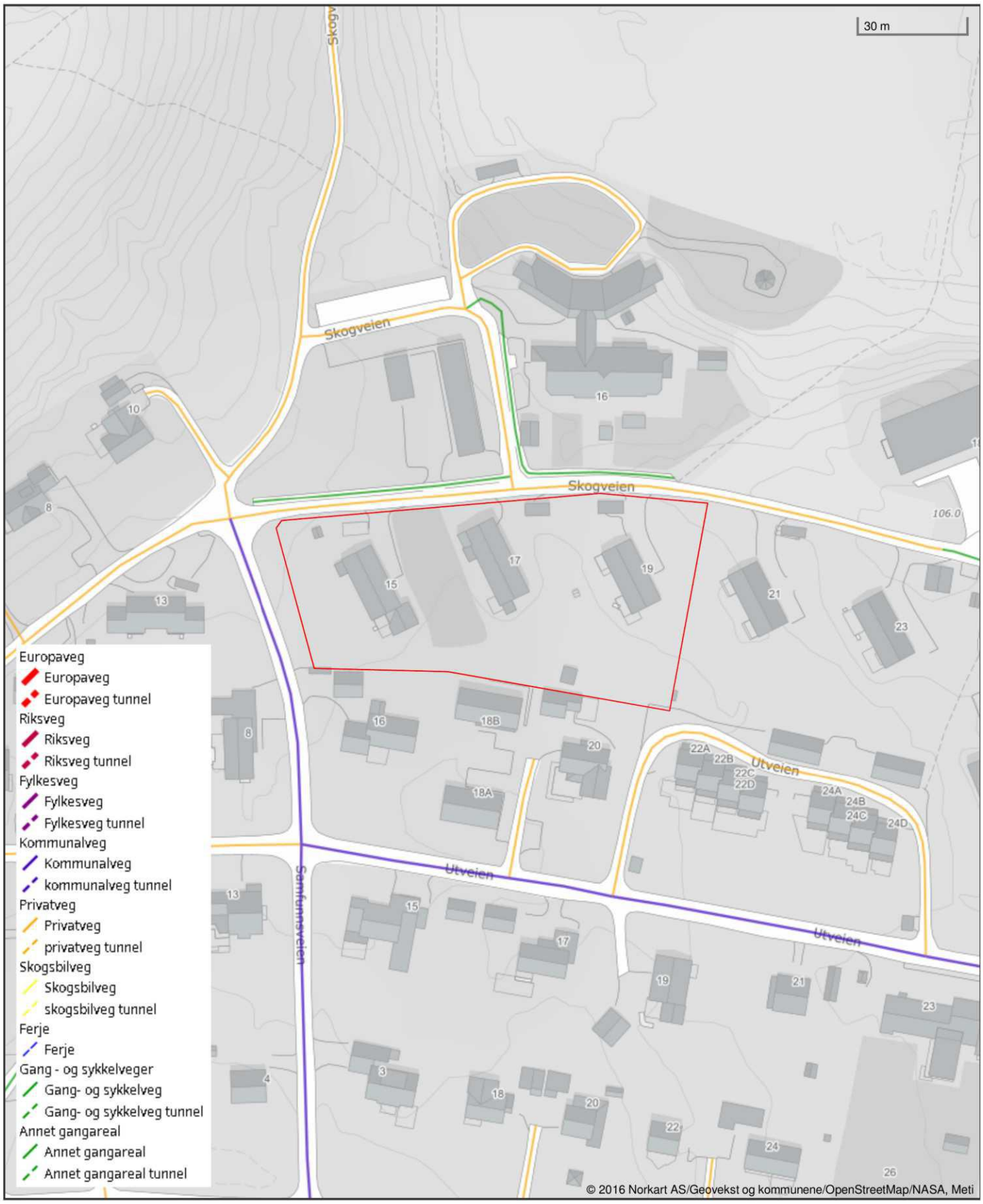
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 440,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615787,7	**Øst**	600268,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615773,33	600324,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	58,40	
2	6615774,52	600315,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,23	
3	6615778,7	600289,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,03	
4	6615782,51	600262,83	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	27,36	
5	6615782,48	600225,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	36,96	
6	6615821,09	600214,23	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,33	
7	6615823,1	600215,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,39	
8	6615833,07	600303,8	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	88,83	
9	6615831,03	600333,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	30,06	

Utskriftsdato: 21.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/176//



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.

Ås kommune

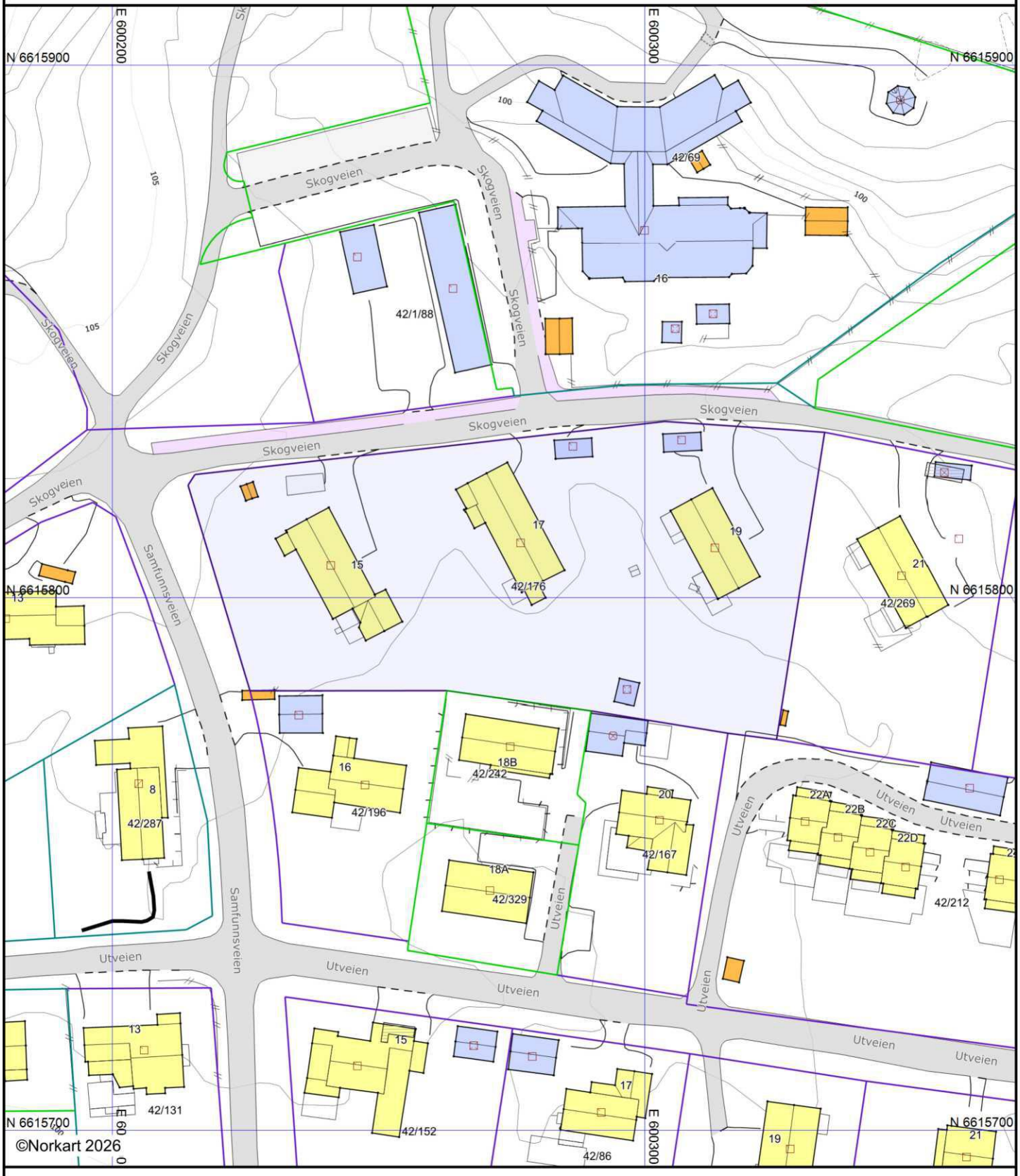
Grunnkart

Eiendom: 42/176
Adresse: Skogveien 15
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

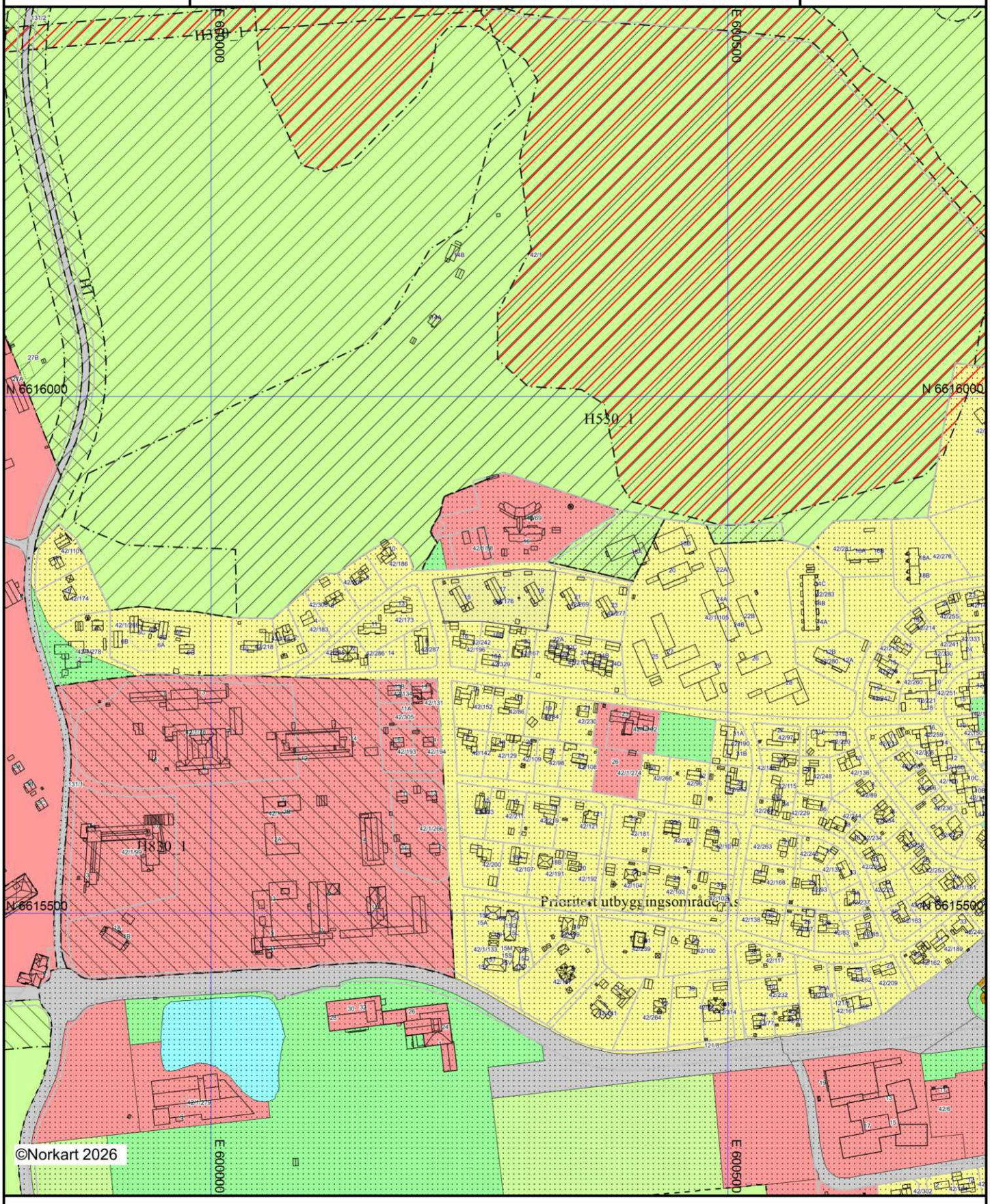
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/176
Adresse: Skogveien 15
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

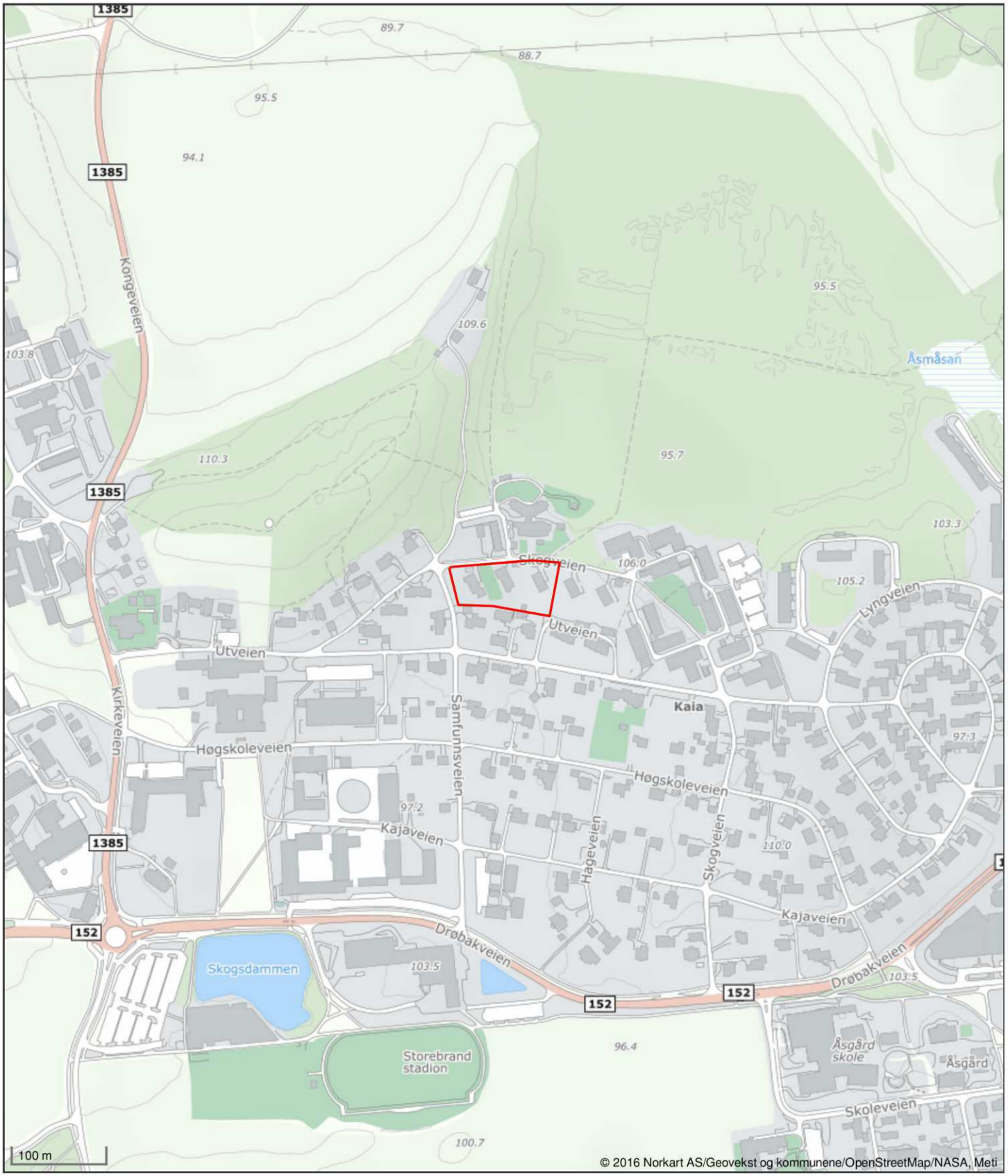
- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Fornyelse
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 21.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/176//



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.

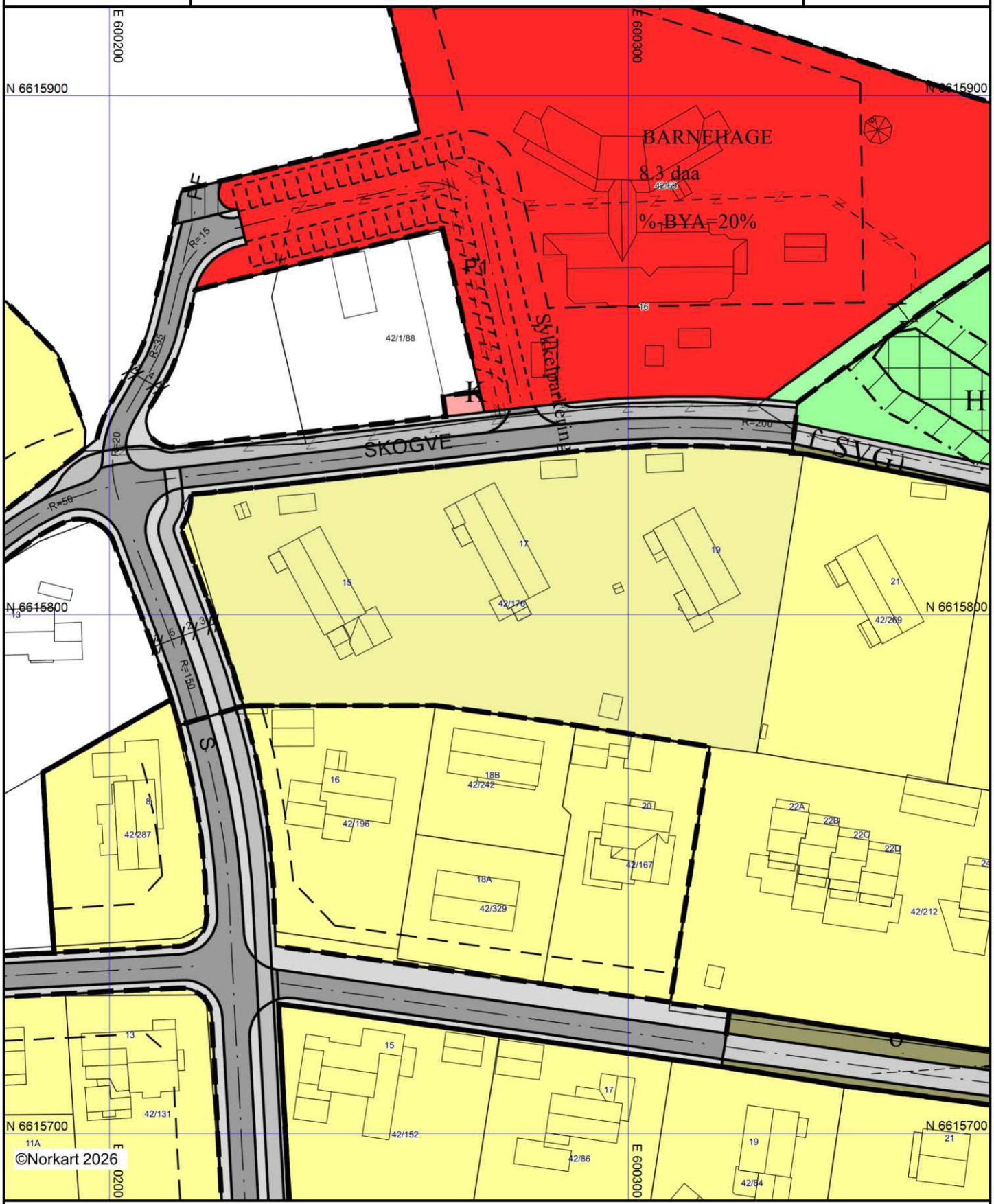
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/176
Adresse: Skogveien 15
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense eksisterende
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Skogveien 17

Nabolaget Kilehagen/Pentagon - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 93 elever, 8 klasser	4 min 2.1 km
Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	5 min 2.5 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 1.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 10.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsgård skole Linje 510, 524, 540N	8 min 0.7 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Frydenhaug barnehage (1-6 år) 60 barn	1 min 0.1 km
Kaja barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Åkebakke barnehage (0-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rådhusplassen	11 min
Kiwi Ås	12 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 2026

VARER/TJENESTER

Oslo Fashion Outlet	11 min
Boots apotek Ås	10 min
Ås Vinmonopol	11 min

SPORT

Utveien ballslette	4 min
Storebrand stadion	8 min
Fresh Fitness Ås	13 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	22 min

«Vakker utsikt over grønne jorder»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

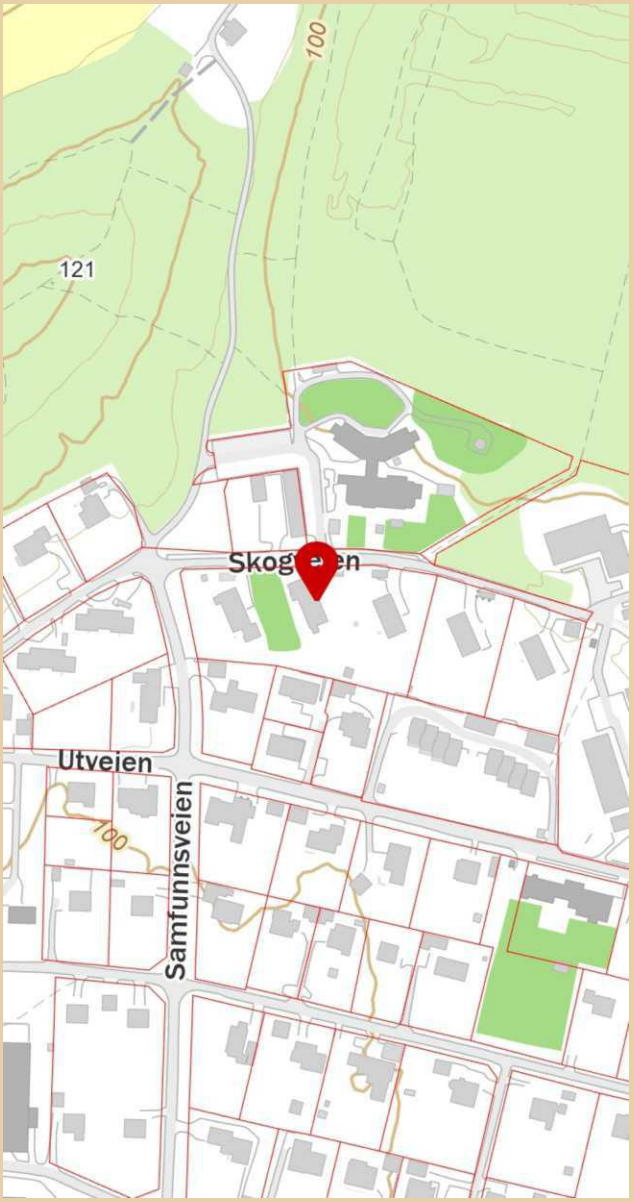
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil



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 2026

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:
Skogveien 17, 1433 Ås
Gnr. 42, Bnr. 176, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Maksymilian Kita

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 988 05 975

E-post: maksymilian.kita@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.
