PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

# GAMLE ÅSVEI 50D

# Vedlegg

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Gamle Åsvei 50 D , 1424 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 371

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²**




**Befaringsdato:** 17.11.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18867-1252 **Referansenummer:** EV5474

**Autorisert foretak:** Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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.

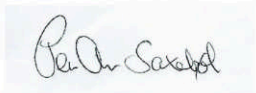
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

## PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

**Rapportansvarlig**



Per-Christian Saxebøl

saxeboel@online.no

90017218

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 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

Bolig med eldre standard på innredninger og utstyr med noe behov for innvendig vedlikehold.
Det er registrert TG3 for eldre baderom og TG2 for flere forhold på grunn av elde og slitasje.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

**Rekkehus - Byggeår: 1974**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med PVC-duk.
Sluk med innvendig avløp med beslag av lakkert stål på gesimser og med nyere luftehatt.
Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav.
Flatt tak av sperrekonstruksjoner. Luftespalter med netting i gesims.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995 og overlysvindu, antatt fra byggeåret i kjøkken. Markiser og innvendige persienner.
Malt ytterdør.
Utgang fra stue til ca. 12 kvm. treplatting og ca. 4 kvm. nyere treplatting ved inngang. Elektrisk terrassemarkise i vest.
Utvendig bod ved inngangen. Enkelt isolert med enkel tilleggsisolert dør.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av tepper og belegg med vegger av strietapet, tapet og panelplater. Innvendig tak av sparklede og malte plater.
Gulver av betongelementer fundamentert på søyler.
Radonmåling er ikke relevant da bygningen er fundamentert på søyler og er ventilert under gulvet.
Det er ikke montert skorstein i boligen.
Finerte innvendige dører.
Oppvarming med panelovner og stråleovn på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eldre baderom uten dokumentasjon. Gulvbelegg med våtromstapet på vegger. Toalett, dusjkabinett, servant høyskap og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Laminat benkeplate og stål vaskekum med utslagsvask med ett-greps armatur.
Frittstående komfyr og kjøl/frys.
Eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber med stoppekran og vannmåler på badet.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
117 l. varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.
Sikringsskap i entre med 2x32A hovedsikringer. Automatsikringer.
Åpent el-anlegg.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av løsmasser.
Boligen er fundamentert på søyler. Sannsynligvis ingen drenering, kun avløp fra innvendig avløp fra taksluk.
Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Rekkehus**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger, men bygningen er ikke endret siden byggeåret.

**Garasje i rekke**

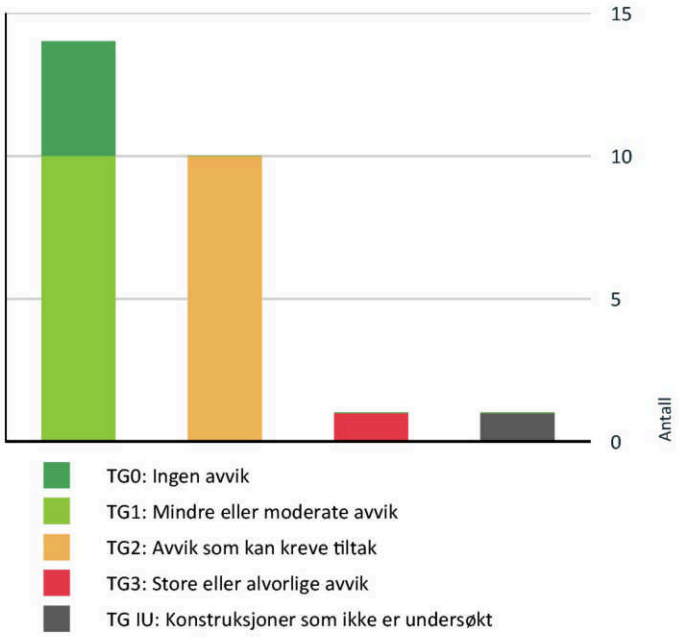
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

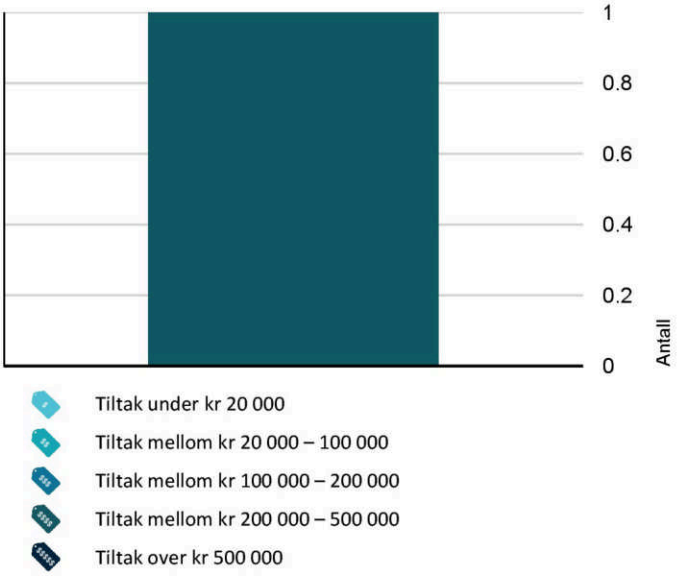
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Bygget er oppført i 1974. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1949 med senere endringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er noe vedlikeholdt utvendig.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med PVC-duk. I følge rekvirent omtekket i ca. år 2018.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Rekvirent







### TG 1 Nedløp og beslag

Sluk med innvendig avløp med beslag av lakkert stål på gesimser og med nyere luftehatt.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav. Panel på sørveggen er utskiftet i 2019.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flatt tak av sperrekonstruksjoner. Luftespalter med netting i gesims.

**Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995 og overlysvindu, antatt fra byggeåret i kjøkken. Markiser og innvendige persienner.

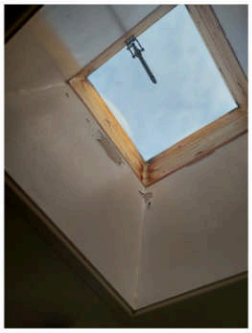
**Årstall:** 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Eldre vinduer som har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid med innvendige kondensskader på vindu i soverom og på overlysvindu i kjøkken.
Undertegnede oppdaget ikke punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur.
Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av eldre vinduer, samt utbedring av kondensskader på overlysvinduet for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.
Pakninger og tettelister bør kontrolleres og eventuelt byttes for å opprettholde tetthet og energieffektivitet.
Dersom punkterte glass oppdages, bør disse skiftes for å unngå varmetap og ytterligere fuktskader.
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, dårlig inneklima og høyere energikostnader.



## TG 1 Dører

Malt ytterdør.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Rekvirent

## TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sprukken og slitt utvendig brystning.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres reparasjon eller utskifting av døren for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader i konstruksjonen.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 12 kvm. treplatting og ca. 4 kvm. nyere treplatting ved inngang. Elektrisk terrassemarkise i vest.

## Andre utvendige forhold

Utvendig bod ved inngangen. Enkelt isolert med enkel tilleggsisolert dør.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulver av tepper og belegg med vegger av strietapet, tapet og panelplater. Innvendig tak av sparklede og malte plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Enkelte sprukne overflater i innvendig tak og heksesot i tak i stuen. Sprekker ved ventilasjonskanal på bad.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sprukne deler i innvendig tak bør repareres for å hindre videre skade og forringelse av overflatene.
Sprekker ved ventilasjonskanal på bad bør utbedres for å unngå fuktinntrengning og ytterligere skader.
Overflater med heksesot/støvkondens bør rengjøres grundig, og årsaken til sverting bør kartlegges og utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til vedvarende misfarging, dårlig inneklima og økt risiko for helseplager.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulver av betongelementer fundamentert på søyler.




### TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da bygningen er fundamentert på søyler og er ventilert under gulvet.

### Pipe og ildsted

Det er ikke montert skorstein i boligen.

### TG 1 Innvendige dører

Finerte innvendige dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med panelovner og stråleovn på bad. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre baderom uten dokumentasjon. Gulvbelegg med våtromstapet på vegger. Toalett, dusjkabinett, servant høyskap og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn og naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting.

**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.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er skjult membran, men våtromstapet på rommet. Hulltaking fra tilstående konstruksjoner er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj, men dusjkabinett, eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med Protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Laminat benkeplate og stål vaskekum med utslagsvask med ett-greps armatur. Frittstående komfyr og kjøl/frys.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på kjøkkendører ved utslagsvask.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på kjøkkendører ved utslagsvask bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre kjøkkenventilator som har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting av kjøkkenventilatoren, da den har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon eller sammenbrudd, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med stoppekran og vannmåler på badet. Utekran.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.




### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å være oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert. Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Ved oppgradering av våtrom bør utskiftning av rør vurderes.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

### TG 2 Varmtvannstank

117 l. varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift, da tilkobling med stikkontakt kan medføre økt risiko for varmegang og brann.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre med 2x32A hovedsikringer. Automatsikringer. Åpent el-anlegg.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1974**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring for arbeider med stikkontakt til varmtvannstank fra 2013. Ukjent, men det er antatt foretatt arbeider i sikringsskap.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

# Tilstandsrapport

**Ja Anleggets alder tilsier at det bør ha en kontroll. 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. Kostnadene til dette anslås til ca. kr. 15 000,-**
**Kostnadsestimat er kun for en utvidet el-kontroll av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Eventuelle utbedringer kan komme i tillegg.**



### TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere og tilstrekkelig med brannslukningsutstyr.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

### TG 0 Fuktsikring og drenering

Boligen er fundamentert på søyler. Sannsynligvis ingen drenering, kun avløp fra innvendig avløp fra taksluk.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på søyler.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



**Anvendelse**
Parkering for en bil.

**Byggeår**

**Kommentar**
Uvisst byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje i rekke med parkering for en bil. Garasjene er under rehabilitering.

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

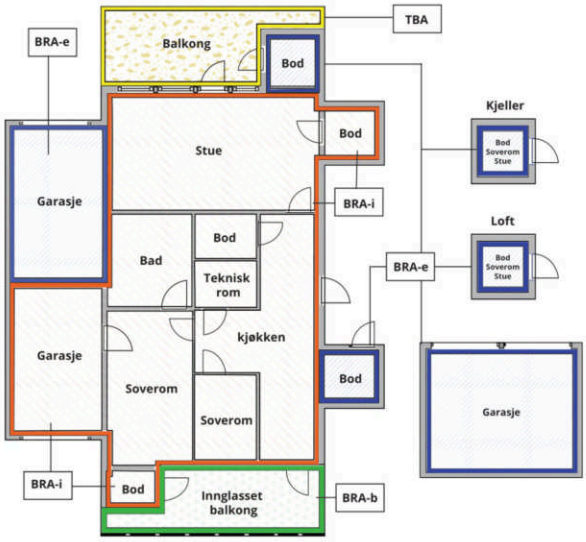
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 62 | 3 | | 65 | 14 |
| **SUM** | **62** | **3** | | | **14** |
| **SUM BRA** | **65** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, bod | Utvendig bod | |

**Kommentar**

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er
godkjent av bygningsmyndighetene. Åpent areal er arealet av terrasser og treplattinger.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente tegninger, men bygningen er ikke endret siden byggeåret.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## 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 | 14 | | | 14 | |
| **SUM** | **14** | | | | |
| **SUM BRA** | **14** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Garasjene er under rehabilitering.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 59 | 6 |
| **Garasje i rekke** | 0 | 14 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.11.2025 | Per-Christian Saxebøl | Takstingeniør |
| | Jarl Roar Storaker | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 137 | 371 | | 0 | 175.6 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Gamle Åsvei 50D

**Hjemmelshaver**
Storaker Reidun

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende på Søndre Finstad i rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk.
Ca. 1 km. til Ski sentrum
I Ski sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo. Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via felles privat vei fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Flat tomt opparbeidet med plen og beplantninger.

**Bebyggelsen**

Enderekkehus over ett plan med tilhørende garasje i rekke for en bil.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring foreligger ikke, da dette er et dødsbo | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EV5474

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Ski-Ås |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 309251145 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Jarl Roar Storaker |

| Gateadresse |
| --- |
| Gamle Åsvei 50D |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SKI | 1424 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Reidun Storaker

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251145

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

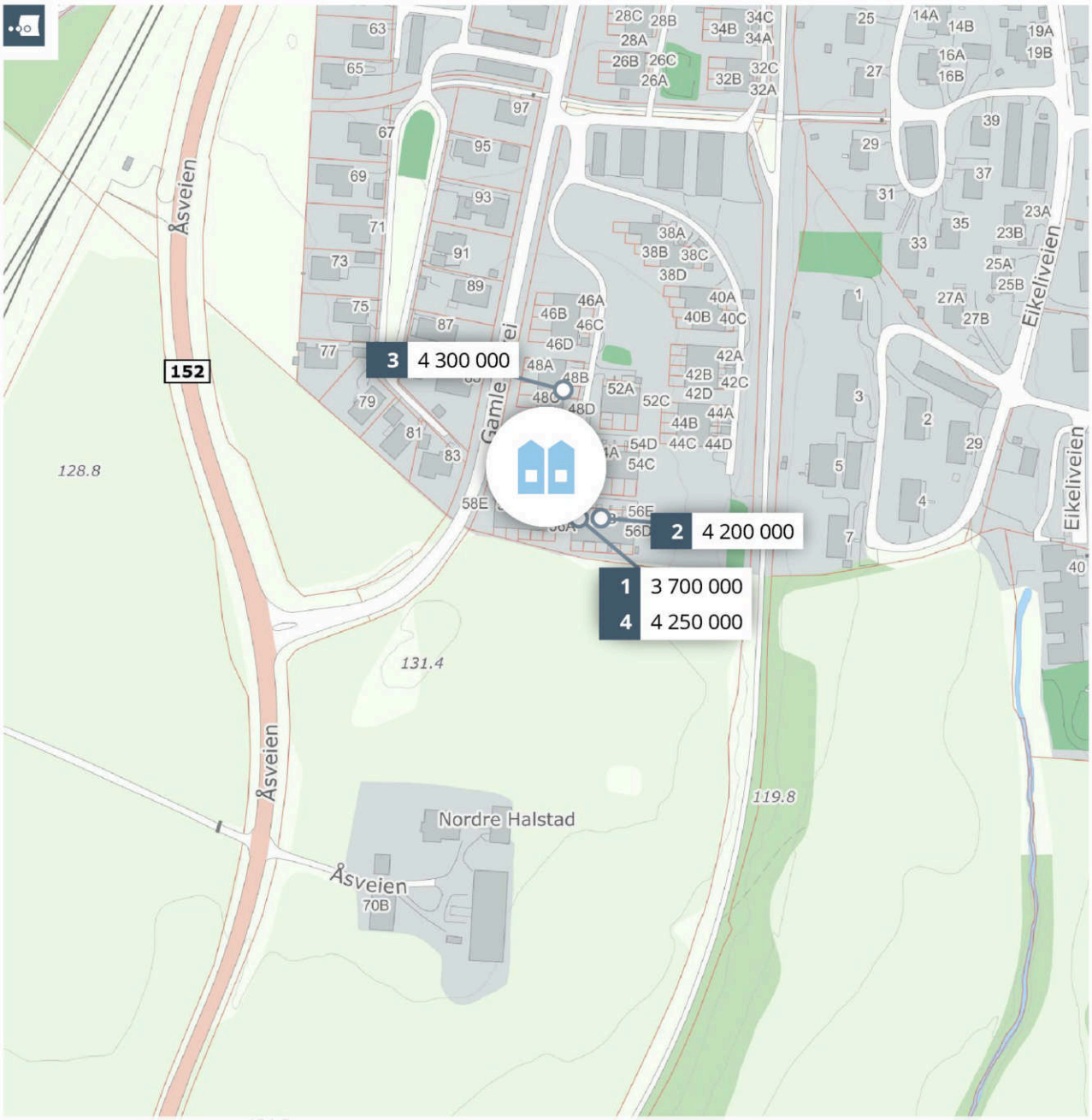
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251145




# Meglers verdivurdering

# GAMLE ÅSVEI 50 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.01.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utskriftsdato: 04.11.2025

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 137 | **Bruksnr.** | 371 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Gamle Åsvei 50D, 1424 SKI | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 6 201,12 kr |
| Renovasjon | 3 591,00 kr |
| Vann | 4 208,70 kr |
| **Sum** | **14 000,82 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| A konto forbruk vann i år | 15% | 41 m3 | 52.01 | 1/1 | 0 % | 2 132,59 kr |
| A konto forbruk avløp i år | 15% | 41 m3 | 38.95 | 1/1 | 0 % | 1 596,97 kr |
| Abonnement vann bolig | 15% | 1 Boenhet | 2710.32 | 1/1 | 0 % | 2 710,32 kr |
| Abonnement avløp bolig | 15% | 1 Boenhet | 4313.88 | 1/1 | 0 % | 4 313,88 kr |
| Helårsrenovasjon standard | 25% | 1 Stk | 3820.00 | 1/1 | 0 % | 3 820,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **14 573,76 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-137/371

Norkart
Utskriftsdato: 04.11.2025 14:12

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 | ÅSVN.50 D | Beregnet areal | 175.6 |
| Etablert dato | 02.07.1973 | Historisk oppgitt areal | 176 |
| Oppdatert dato | 09.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 137/371 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 137/371 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 02.07.1973 | | | 137/304 (-176), 137/371 (176) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6620297.06 | 603118.26 | 0 | Ja | 175.6 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| STORAKER REIDUN<br>F191230***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | | Død (D) |

### Andel i sameier

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 3207-137/304 | Grunneiendom | 1/63 |

## Adresse

### Vegadresse: Gamle Åsvei 50 D

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1424 SKI | Kirkesogn | 02100202 SKI |
| Grunnkrets | 403 Søndre Finstad | Tettsted | 512 Ski |
| Valgkrets | 2 Kontra | Skolekrets | 10 Finstad |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12223870 | | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1974 |
| 2 | 12223870 | 1 | Tilbygg | Bygging avlyst (BA) | |

## 1: Bygning 12223870: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1974

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Generert pga tilbygg | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.1974 | 28.11.2003 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Gamle Åsvei 50D | H0101 | 137/371 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygningsendring 12223870-1: Tilbygg, Bygging avlyst

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 7 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 7 |
| 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 |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 15.12.1988 | 15.12.1988 |
| Bygging avlyst | | 31.03.2003 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 137/371 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 7 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 04.11.2025

# Eiendomskart for eiendom 3207 - 137/371//




*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** | 175,60 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6620297,06 | **Øst** | 603118,26 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6620300,46 | 603133,1 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,17 | |
| 2 | 6620294,42 | 603132,58 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 6,06 | |
| 3 | 6620293,67 | 603103,42 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 29,17 | |
| 4 | 6620299,7 | 603103,94 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,05 | |

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 137 | **Bruksnr.** | 371 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gamle Åsvei 50D, 1424 SKI | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023) |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 176 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_1<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 176 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026) |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 183 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=183) |
| **Navn** | SØNDRE FINSTAD, ØSTRE DEL |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.11.1993 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2127/183_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 176 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 329 |
| **Navn** | Detaljregulering for hensettingsanlegg Ski syd og ny avgrening Østre linje |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 137 | **Bruksnr.** | 371 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gamle Åsvei 50D, 1424 SKI | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **12929488** | 12 | 06.01.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 44 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfeltet
# Generalforsamling 2025

Ski, 11.03.25

Årets generalforsamling finner sted **onsdag 26. mars 2025 kl 19.00** på Folkets hus, Gamleveien 37, 1406 Ski.

## Agenda

1. **Valg av ordstyrer og referent**
   1.1. Valg til godkjenning av protokoll
2. **Registrering. Beslutningsdyktighet.**
3. **Gjennomgang av regnskap for 2024**
   3.1. Årsrapport
   3.2. Gjennomgang av regnskap ved styret.
4. **Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2025**
5. **Saker til behandling**
   5.1. Realisering av nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget vedlegg 1,2
   5.2. Et utvalg som undersøker arealutnyttelse og beplantning
   5.3. Forslag om endring av vedtektsparagraf 1,2,3,5,6,7 og 10
   5.4. Forslag om å la grøntområde ved nr 40-44 vokse som blomstereng
   5.5. Forslag om montering av ladestasjoner på oppstillingsplasser
   5.6. Forslag om å omgjøre vedtak om nye lekeapparater i sak 5.4.4 og 5.5.5 fra GF 2024.
6. **Valg av tillitsvalgte**
   6.1. Valg av 3 styremedlemmer 2 år
   6.2. Valg av varamedlem 2 år
   6.3. Valg av dugnadskomité 1 år
   6.4. Valg av valgkomité 1 år
7. **Eventuelt**

*Slutt på generalforsamling*

Det forventes at generalforsamlingens deltakere setter seg inn i sakene på forhånd slik at vi får en effektiv og ryddig generalforsamling.

Vi minner om at hver husstand har en stemme. Bare husstander som har betalt grendelagsavgiften for det foregående året har stemmerett. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Endringer i grendelagets vedtekter krever 2/3 flertall. Personer som trenger assistanse for å komme seg til møtelokalet kan ta kontakt med styret for dette.

Vel møtt.
**Hilsen styret i Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfeltet**

**3. Gjennomgang av regnskap for 2023**

**3.1 Årsrapport**

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Frank Westby 52A | til 2026 |
| Sekretær | Knut Dyregrov 26C | til 2025 |
| Styremedlem | Trond Bergmann 34C | til 2026 |
| Styremedlem | John Hudson 28B | til 2025 |
| Styremedlem | Gunnild Støre 58B | til 2025 |

**Varamedlem**

Torbjørn Lunde 48C

**Dugnadskomité**

Trond Bergmann 34C

**Valgkomité**

John Hudson 28B og Trond Bergmann 34C

**Året som har gått**

6 boliger er solgt i 2024, 3 stk 1-etasje og 3 stk 2-etasjer.

Det har blitt gjennomført 7 styremøter i 2024 i tillegg til løpende dialog.

Dugnaden ble avholdt 29. og 30. april med en lang liste over ting som måtte gjøres. Det var stor interesse og mange virker fornøyde med håndfast liste å ta tak i. På lista stod blant annet graving, beskjæring, fjerning av masser og ting, montering av benk, maling / beising, raking og feiing. I forkant hadde garasjene blitt høytrykksspylt klare til maling. Vi hadde håpet å få malt garasjene, men det var ikke lett å prioritere dette når lista var lang. Stort skryt til de som stod på og fikk malt mye begge dagene.
I etterkant har fotballmålene blitt sveiset, malt, fått nye nett og nytt feste i bakken, og de fleste stiene fått påfyll av komprimert knust asfalt ihht sak 7.1 på generalforsamling 2024.

Vi har i løpet av 2024 kjøpt inn nytt ballfangernett til fotballbanen, wire og deler til å montere og beistet nye stolper, og håper å få montert dette med lift i løpet av våren 2025.

På nettsidene til grendelaget ligger det nå en oversikt over hva grendelaget eier.

Styret har hatt flere befaringer på maling av garasjene, fra malerfirma utenom og via Mitt Anbud. Prisene har spriket mye, det samme med hva som var med i prisen med vasking, tildekking, demontering av lamper etc og leie av stillaser. Men vi fikk ikke landet en avtale med noen før høsten og det ustabile været var ett faktum. Så det gjenstår fortsatt.

Styret har også slitt med å finne noen som kan rette på innkjøringen til grendelaget med asfalten og fall. Vi har også hatt jobben ute på Mitt Anbud i to runder. Vi endte med en avtale, men utførende meldte avbud på jobben. Det er avtalt to befaringer når telen gir seg i 2025.

Vi hadde på våren besøk av representanter fra to byggefirma som undersøkte 4 garasjer i de to eldste rekkene. Konklusjonen deres var at tilstand på stendere og bærende materialer i garasjene er bra, og at med nytt tak og ny kledning så står de garasjene i mange år til. Vi fikk ett tilbud på kun tak-jobben fra ene byggefirma. Vedlagt ligger oppdatert tilbud samt ett vi hentet inn i 2025.

I henhold til sak 7.2 på GF 2024 så sa styret opp skadedyrsavtalen med Rentokil første halvår, og signerte med Anticimex andre halvår. Det ble satt ut 3 feller over bakken, og én i kloakkum utenfor 38-rekka. Disse fellene fanger og avliver i motsetning til åtefellene vi hadde tidligere. De er derfor dyrere og færre. I romjulen ble det montert en ekstra kum-felle ved gangveien mellom 26A og 30A. Utvidelsen ble gjort etter en vurdering og lengre samtaler med Anticimex-tekniker og salgsansvarlig for å dekke større deler av grendelaget. Fellene over bakken har i hovedsak fanget mus, mens de nede i kum med all sannsynlighet tar rotter.

I begynnelsen av desember ble det julegrantenning utenfor 38-rekka. Supert gjennomført, og vi håper flere møter opp i 2025.

Styret har besluttet at vi fra 1. april 2025 endrer til månedlig fakturering av grendelagsavgift. Det er per februar 2025 to beboere som allerede har hatt dette en stund. Årsaken til endringen er at grendelagsavgiften har vokst en del med prisstigning de siste årene, fakturering og oppfølging har i stor grad blitt automatisert og at vi håper å bruke nesten hele vedlikeholdsfondet til nødvendig vedlikehold på garasjer. Mindre midler på konto gjør at vi kommer i en likviditetsskvis ved at grendelaget forskutterer kostnader før grendelagsavgiften forfaller midt i kvartalet.

Ved å fakturere hver måned er behovet for disponible midler lavere, og regningen blir mer håndterlig for oss som bor her.

### 3.2 Gjennomgang av regnskap

Regnskap for 2024 ender med ett underskudd på kr -13 230 (-76 230 etter spareandel). Etter tilføring av fondsmidler blir sluttsum i regnskapet kr -25 566. Underskuddet dekkes av annen egenkapital på konto (ref. kto 8902).

Vi har brukt kr 50 664,65 (del av kto 8901) som vi anser som en kostnad som bør dekkes av vedlikeholdsfondet og ikke løpende kostnader.

| | |
|---|---|
| Garasjer; kledning, maling og vindskibeslag | 20 265,57 |
| Lekeplass; benk, maling og sandkassesand | 9 170,61 |
| Fotballmål; nett, maling og veltesikring | 5 871,89 |
| Ballnett; wire, beslag, fester og stolper | 15 356,58 |

Det er i balansen overført kr 504 000 (8 år x 63 000) ekstra fra annen egenkapital / «disponibelt fond» fra 2023 til vedlikeholdsfond for å gjenspeile summen vi har avsatt i tidligere år, men som ikke er bokført.

Grus / knust asfalt til stiene og leie av hoppetusse til stiene kostet oss 4 624.
Nettside og styre-epost er fornyet for to år til kr 2 320.
Annen fremmed tjeneste (kto 6790) er kostnad til Rentokil / Anticimex.
Kto 5960 Gaver til styret er gavekort for den delen av styrehonoraret som overstiger kr 10 000 for styreleder og sekretær.

I 2024 har vi hatt kostnader pålydende kr 21 350 i timer og kr 3 063 i programleie til tidligere regnskapsfører i forbindelse med årsoppgjør 2023 og overgang til ny regnskapsfører.

Kostnaden hos ny regnskapsfører ble kr 7 554 som utelukkende er timer. Dette inkluderer oppstart, gjennomgang, bistand til føring og lovpålagt kvalitetskontroll.

Gebyrene våre (kto 7770) har økt noe da vi betaler kr 325 i måneden til DNB for å ha KID-avtale, flere brukere og kobling til regnskapssystemet, i tillegg kommer transaksjonskostnader for å betale inngående faktura, og motta KID-betalinger.

Det nye regnskapssystemet koster kr 431,25 per måned, i tillegg kommer kr 11,25 per inn og utgående faktura og kr 3,75 for å sende en eFaktura. Totalt kr 10 836,50.

Kostnaden har flyttet seg fra regnskapsførertimer til program og transaksjonskostnader. Nå utføres alt fra regnskapssystemet og er bokført umiddelbart, så vi har til enhver tid rapporter og grafer på inntekter og kostnader.

# 3 Resultatregnskap

**Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt**

2024 sammenlignet med budsjett

| Kontonr. | Konto | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|---|
| | **Annen driftsinntekt** | **844 821,00** | **837 018,00** | **804 455,00** |
| 3600 | Innkrevde fellekostnader | 774 715,00 | 774 018,00 | 736 708,00 |
| 3601 | Eierskiftegebyr | 6 250,00 | | 1 250,00 |
| 3699 | Avsetning til vedlikehold og garasjefondet | 63 001,00 | 63 000,00 | 63 712,00 |
| 3900 | Annen driftsrelatert inntekt | | | 2 435,00 |
| 3990 | Andre inntekter | 855,00 | | 350,00 |
| | **Sum driftsinntekter** | **844 821,00** | **837 018,00** | **804 455,00** |
| 4500 | **Dugnad** | | | **32 405,95** |
| | **Lønnskostnad** | **80 540,00** | **40 950,00** | **75 200,00** |
| 5320 | Styrehonorar | 37 550,00 | 40 950,00 | 75 200,00 |
| 5325 | Dugnadshonorar | 39 575,00 | | |
| 5960 | Gaver styret og medlemmer | 3 415,00 | | |
| | **Annen driftskostnad** | **809 521,94** | **751 169,00** | **684 705,33** |
| 6250 | Bensin, dieselolje | | | 607,00 |
| 6300 | Leie lokaler | 2 100,00 | | |
| 6340 | Energi og strøm | 15 960,98 | 15 000,00 | 13 589,04 |
| 6370 | Tv/internett | 379 764,00 | 379 764,00 | 369 685,44 |
| 6379 | Andre serviceavtaler | 0,00 | | |
| 6383 | Gressklipping | 83 732,05 | 70 000,00 | 68 726,68 |
| 6384 | Strøing / feiing | 65 566,78 | 50 000,00 | 47 715,00 |
| 6385 | Brøyting/snørydding | 55 114,69 | 50 000,00 | 45 483,75 |
| 6400 | Leie maskiner | 6 796,70 | 7 000,00 | 6 989,25 |
| 6420 | Leie programvare/datatjenster | 16 270,75 | 7 000,00 | 6 902,63 |
| 6540 | Inventar og ustyr | 15 554,41 | | |
| 6600 | Vedlikehold av bygninger | 20 190,67 | 71 000,00 | 40 981,68 |
| 6640 | Vedllikehold uteområder | 22 072,57 | 5 000,00 | 47 751,86 |
| 6705 | Forretningsførerhonorar | 28 933,48 | 28 000,00 | 30 699,00 |
| 6706 | Duett program og transaksjoner | | | 5 574,00 |
| 6790 | Annen fremmed tjeneste | 56 358,32 | | |
| 6800 | Kontorrekvisita | 1 261,05 | | |
| | **Annen driftskostnad** | | | **31 830,05** |
| 6860 | Møte, kurs, oppdatering o.l. | 1 671,60 | | 2 765,30 |
| 6940 | Porto | 460,00 | | |
| 7400 | Kontingent | 3 100,00 | | 2 900,00 |
| 7500 | Forsikring | 24 568,41 | 25 000,00 | 23 864,00 |
| 7730 | Møte/dugnad/gaver mm. | 3 835,45 | 36 905,00 | |
| 7770 | Gebyrer | 5 408,75 | 3 500,00 | 2 424,75 |
| 7790 | Annen kostnad fradr.ber. | 801,28 | 3 000,00 | -124,00 |
| | **Sum driftskostnader** | **890 061,94** | **792 119,00** | **824 141,33** |
| | **Driftsresultat** | **-45 240,94** | **44 899,00** | **-19 686,33** |
| | **Annen finansinntekt** | **32 011,15** | **20 000,00** | **18 548,24** |
| 8051 | Renteinntekt, bankinnskudd | 32 071,15 | 20 000,00 | 18 548,24 |
| 8052 | Renteinntekt, kunder | -60,00 | | |
| | **Netto finansposter** | **32 011,15** | **20 000,00** | **18 548,24** |
| | **Resultat før skatt** | **-13 229,79** | **64 899,00** | **-1 138,09** |
| | **Ordinært resultat** | **-13 229,79** | **64 899,00** | **-1 138,09** |
| | **Årsresultat** | **-13 229,79** | **63 000,00** | **-1 138,09** |
| 8900 | Overføringer fra vedlikeholdsfond | -50 664,65 | | |
| 8901 | Overføring til vedlikeholdsfond | 567 001,00 | 63 000,00 | |
| 8902 | Overføringer fra disponibelt fond | -25 566,14 | | |
| 8904 | Feil disponert tidligere år | -504 000,00 | | |
| | **Udisponert overskudd/underskudd** | **0,00** | **1 899,00** | **-1 138,09** |

# 3 Balanse

**Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt**

per tirsdag 31. desember 2024 sammenlignet med Siste årsslutt

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| **Eiendeler** | | |
| **Anleggsmidler** | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | |
| **Investeringer i aksjer og andeler** | **300,00** | **300,00** |
| 1350 Andel Spydeberg Regnskapslag | 300,00 | 300,00 |
| **Sum Finansielle anleggsmidler** | **300,00** | **300,00** |
| **Sum Anleggsmidler** | **300,00** | **300,00** |
| **Omløpsmidler** | | |
| **Fordringer** | | |
| **Kundefordringer** | **-3 468,00** | |
| 1500 Kundefordringer | -3 468,00 | |
| **Andre fordringer** | **37 264,95** | **16 612,00** |
| 1742 Forskuddsbet. forsikring | 18 206,59 | 16 612,00 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 19 058,36 | |
| **Sum Fordringer** | **33 796,95** | **16 612,00** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | **1 065 299,58** | **1 093 595,60** |
| 1920 Driftskonto | | 47 600,20 |
| 1930 OCR konto | 88 595,74 | 259 033,73 |
| 1940 Sparekonto | 976 703,84 | 786 961,67 |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.** | **1 065 299,58** | **1 093 595,60** |
| **Sum Omløpsmidler** | **1 099 096,53** | **1 110 207,60** |
| **Sum Eiendeler** | **1 099 396,53** | **1 110 507,60** |
| | | |
| **Egenkapital og gjeld** | | |
| **Egenkapital** | | |
| **Opptjent egenkapital** | | |
| **Annen egenkapital** | **1 095 262,81** | **1 108 492,60** |
| 2050 Disponibelt fond | 54 491,47 | 584 057,61 |
| 2052 Avs. vedlikeholdsfond | 1 040 771,34 | 524 434,99 |
| **Sum Opptjent egenkapital** | **1 095 262,81** | **1 108 492,60** |
| **Sum Egenkapital** | **1 095 262,81** | **1 108 492,60** |
| **Gjeld** | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | |
| **Leverandørgjeld** | **4 133,72** | **2 015,00** |
| 2400 Leverandørgjeld | 2 118,72 | |
| 2401 Leverandør fra forrige år | 2 015,00 | 2 015,00 |
| **Sum Kortsiktig gjeld** | **4 133,72** | **2 015,00** |
| **Sum Gjeld** | **4 133,72** | **2 015,00** |
| **Sum Egenkapital og gjeld** | **1 099 396,53** | **1 110 507,60** |

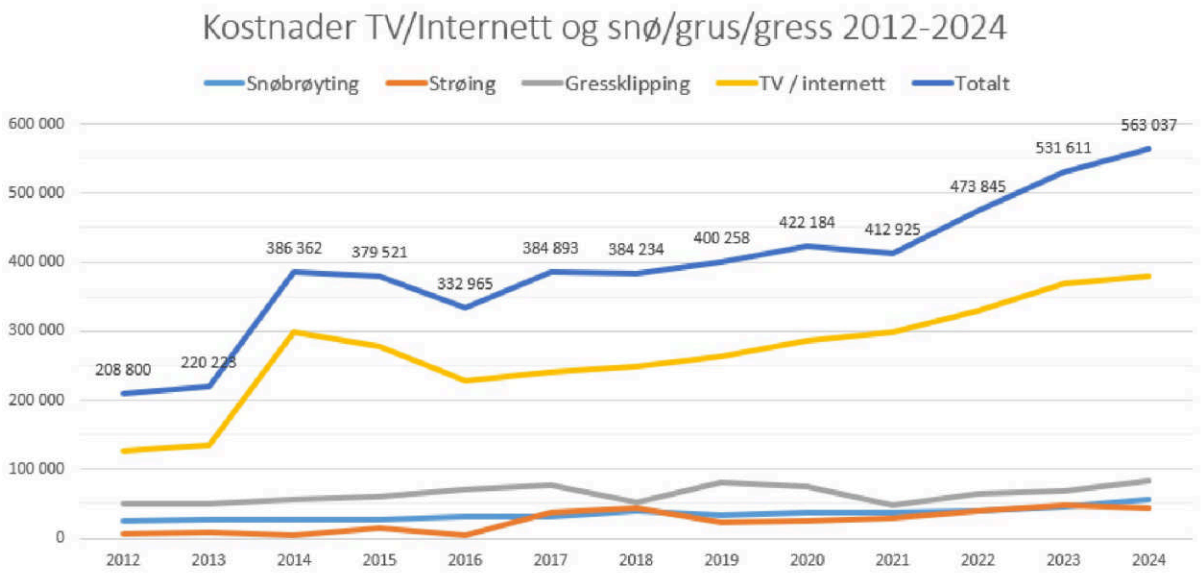
**4 Budsjett 2025**

Budsjett for 2025 innebærer en økning av grendelagsavgiften inkludert sparingsdel på 11 % for 2025. En økning fra kr 13 286 i 2024 til kr 14 760 i 2025.

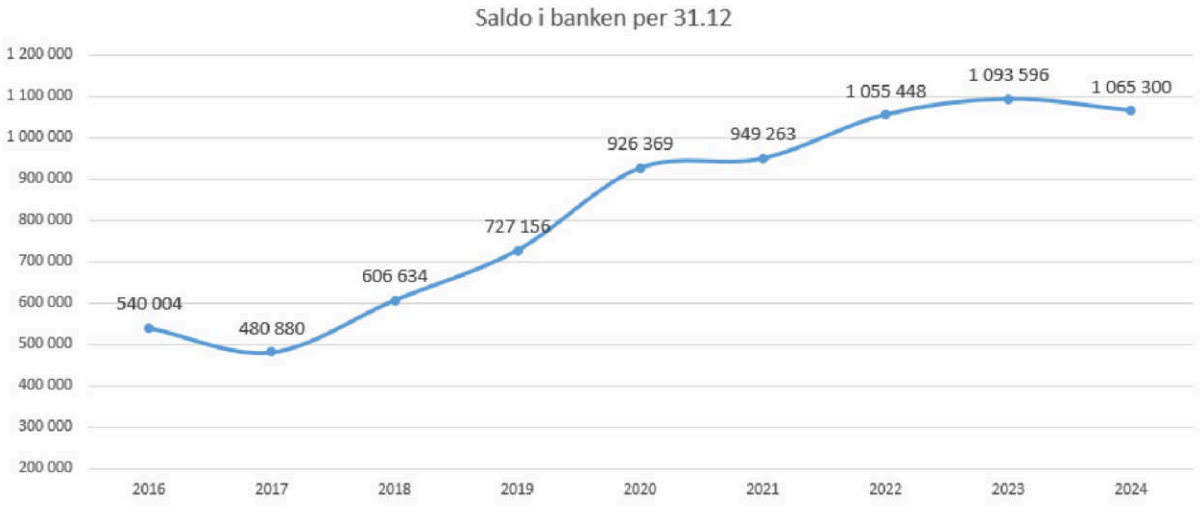
Årsaken til økningen er for å kunne betjene kostnadene våre som også øker årlig slik at vi unngår underskudd. Altibox økte kostnad per beboer med kr 20 1. mai 2024 og setter fra 1. mai opp prisen med ytterligere kr 30.

Kostnaden til Fjeldstad for klipping, snømåking og strøing øker med ca 5 % årlig, i tillegg til at vi ser at skiftende vær bidrar til at det gror bedre på sommeren som blant annet gjør at de har vært 11 ganger på besøk i 2024 mot 10 ganger i 2023 og bruker lengre tid hver gang. Det skiftende været om vinteren gjør blant annet at grus smelter ned i isen på dagtid, og at de må komme tilbake og strø igjen dagen etter da det er like glatt.

Avtalen med Anticimex er mye dyrere enn avtalen vi hadde med Rentokil. Vi hadde åtefeller og nå har vi fangstfeller. Rentokil kostet oss ca kr 36 500 årlig og Anticimex kommer til å koste oss over 80 000. Vi anser likevel dette som en bedre avtale da vi nå har målbare tall og døde gnagere. Fellene over bakken har per 01.02.25 fanget 25 dyr som er fjernet fra de, og fellene i kloakken har slått ut 211 ganger siden 01.06.24.




Grendelagsavgift 2012 - 2024
45%
40%
35%
30%
25%
20%
15%
10%
5%
0%
14 000
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
0
6 400
7 250
8 650
9 100
9 100
9 100
9 327
10 793
11 283
11 546
12 380
12 700
13 286
13 %
19 %
5 %
0 %
0 %
2 %
16 %
5 %
2 %
7 %
3 %
5 %
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
% økning fra året før
Årlig grendelagsavgift


Saldo i banken per 31.12
1 200 000
1 100 000
1 000 000
900 000
800 000
700 000
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
540 004
480 880
606 634
727 156
926 369
949 263
1 055 448
1 093 596
1 065 300
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024

# 4 Budsjett 2025

## Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt

| Kontonr. | Konto | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| | **Annen driftsinntekt** | **929 906** | **844 821** | **837 018** |
| 3600 | Innkrevde fellekostnader | 866 906 | 774 715 | 774 018 |
| 3601 | Eierskiftegebyr | | 6 250 | |
| 3699 | Avsetning til vedlikehold og garasjefondet | 63 000 | 63 001 | 63 000 |
| 3990 | Andre inntekter | | 855 | |
| | **Sum driftsinntekter** | **929 906** | **844 821** | **837 018** |
| | **Lønnskostnad** | **81 552** | **80 540** | **40 950** |
| 5320 | Styrehonorar | 39 308 | 37 550 | 40 950 |
| 5325 | Dugnadshonorar | 36 500 | 39 575 | |
| 5960 | Gaver styret og medlemmer | 5 744 | 3 415 | |
| | **Annen driftskostnad** | **805 354** | **809 522** | **751 169** |
| 6300 | Leie lokaler | 2 500 | 2 100 | |
| 6340 | Energi og strøm | 18 000 | 15 961 | 15 000 |
| 6370 | Tv/internett | 399 924 | 379 764 | 379 764 |
| 6383 | Gressklipping | 88 000 | 83 732 | 70 000 |
| 6384 | Strøing / feiing | 66 000 | 65 567 | 50 000 |
| 6385 | Brøyting/snørydding | 58 000 | 55 115 | 50 000 |
| 6400 | Leie maskiner | 9 000 | 6 797 | 7 000 |
| 6420 | Leie programvare/datatjenster | 18 000 | 16 271 | 7 000 |
| 6540 | Inventar og ustyr | | 15 554 | |
| 6600 | Vedlikehold av bygninger | 10 000 | 20 191 | 71 000 |
| 6640 | Vedllikehold uteområder | | 22 073 | 5 000 |
| 6705 | Forretningsførerhonorar | 10 000 | 28 933 | 28 000 |
| 6790 | Annen fremmed tjeneste | 82 000 | 56 358 | |
| 6800 | Kontorrekvisita | 1 500 | 1 261 | |
| 6860 | Møte, kurs, oppdatering o.l. | 1 000 | 1 672 | |
| 6940 | Porto | 230 | 460 | |
| 7400 | Kontingent | 3 200 | 3 100 | |
| 7500 | Forsikring | 26 000 | 24 568 | 25 000 |
| 7730 | Møte/dugnad/gaver mm. | 4 000 | 3 835 | 36 905 |
| 7770 | Gebyrer | 8 000 | 5 409 | 3 500 |
| 7790 | Annen kostnad fradr.ber. | | 801 | 3 000 |
| | **Sum driftskostnader** | **886 906** | **890 062** | **792 119** |
| | **Driftsresultat** | **43 000** | **-45 241** | **44 899** |
| | **Annen finansinntekt** | **20 000** | **32 011** | **20 000** |
| 8051 | Renteinntekt, bankinnskudd | 20 000 | 32 071 | 20 000 |
| 8052 | Renteinntekt, kunder | | -60 | |
| | **Netto finansposter** | **20 000** | **32 011** | **20 000** |
| | **Resultat før skatt** | **63 000** | **-13 230** | **64 899** |
| | **Ordinært resultat** | **63 000** | **-13 230** | **64 899** |
| | **Årsresultat** | **63 000** | **-13 230** | **63 000** |
| 8900 | Overføringer fra vedlikeholdsfond | | -50 665 | |
| 8901 | Overføring til vedlikeholdsfond | 63 000 | 567 001 | 63 000 |
| 8902 | Overføringer fra disponibelt fond | | -25 566 | |
| 8904 | Feil disponert tidligere år | | -504 000 | |
| | **Udisponert overskudd/underskudd** | **0** | **0** | **1 899** |

### 5.1 Realisering av nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget

Søndre Finstad grendelag skal være et godt sted å bo. I dag og ikke minst i årene som kommer. Det betyr at vi må forholde oss til diverse vedlikehold, som vi vet kommer i fremtiden. Et godt vedlikehold er nødvendig for at grendelaget skal fremstå som attraktivt på boligmarkedet.

Garasjene har vært på sakslista på mange Generalforsamlinger. Situasjonen blir verre og verre for hvert år som går. Vi nærmer oss nå et tidspunkt, der styret må vurdere å stenge deler av garasjeanlegget. Takene er i dårlig forfatning og risikoen for alvorlig skade er stor hvis noen klatrer opp og går på taket. Hvis det ikke fattes et vedtak som sikrer nødvendig vedlikehold, vil styret innhente faglig råd om det er forsvarlig å ha tilgang til garasjene.
Styret har innhentet tilbud på nødvendig vedlikehold av garasjene, se vedlegg. Alle kostnader er ikke med. Styret vurderer at vi bør ha 1,4 millioner for å sikre utføring av arbeidet. Skulle det koste mindre så vil resterende beløp settes av til annet nødvendig vedlikehold.

Grendelaget har i dag ca. 1 million på sparekonto. For å dekke opp resterende beløp foreslår styret to alternativer:

1. Hver husstand betaler 6300 kroner (tidspunkt må være mai/juni 2025).
2. Grendelaget tar opp et lån på 400 000 kr over 5 år. Hver husstand må da dekke 6300 kroner + renter i løpet av de 5 årene.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar å realisere nødvendig vedlikehold av garasjene slik det er beskrevet i tilbudet, ved innkreving av 400 000 kroner fordelt på husstandene.
2. Generalforsamlingen vedtar å realisere nødvendig vedlikehold av garasjene slik det er beskrevet i tilbudet, ved å ta opp lån som beskrevet ovenfor.
3. Generalforsamlingen vedtar ikke å vedlikeholde garasjeanlegget slik det er beskrevet i tilbudet.

**5.2 Et utvalg som undersøker arealutnyttelse og beplantning**
Generalforsamlingen bestemmer over realsameiets eiendom og eiendeler, og skal sørge for en best mulig forvaltning av dette. For at dette skal fungere og at alle som bor her skal trives, bør vi ha en plan for hvilken utvikling vi ønsker.

Styret får med jevne mellomrom forespørsler om å fjerne eller beskjære trær på fellesområdene, enten ved at beboeren selv ønsker å gjøre det eller at man ønsker at grendelaget skal sørge for det.

Noen er opptatt av at de store trærne skygger for solen, at det er for mye løv og kvister på plenene, på parkeringsplassene osv., mens andre vil at alle trær skal få stå i fred. De fleste trær på områdene våre er relativt gamle og mange av de begynner å bli store og uhåndterlige. Det har i flere år vært snakket om at vi burde ha en plan for beplantning, det vil si en plan for hva vi ønsker å ha, eventuelt ikke ønsker å ha. En slik plan bør etter vår mening si noe om hva et tre som felles eventuelt skal erstattes med, dersom det i det hele tatt skal erstattes? Hvem skal stå for å utføre en eventuell felling av trær, og hvem skal bære eventuelle kostnader? Kanskje bør man satse på å erstatte med trær eller annen beplantning som ikke blir så voldsomme som tredve år gamle bjørker? Hvor mange trær skal vi ha? Her er det mangt å tenke på og mange spørsmål som vi bør ha tenkt over før vibestemmer oss.

Det har blitt etablert parkeringsplasser, boder, og plattinger helt eller delvis på fellesareal. Er dette en praksis vi som fellesskap ønsker? Alle disse tiltakene er søknadspliktige hos kommunen. Hvilke konsekvenser kan dette få for grendelaget?

Styret ønsker å foreslå at generalforsamlingen finner en gruppe eiere som kan se på de to ovennevnte problemstillinger og eventuelt annet som omhandler samme tema. Det er ønskelig at man legger frem et forslag til plan for beplantning, samt at det redegjøres for økonomiske og juridiske forhold rundt det som er etablert på fellesareal.

### 5.3 Forslag om endring av vedtektsparagraf 1, 2, 3, 5, 6, 7 og 10

Styret foreslår å endre ordlyden i 7 paragrafer for å tydeliggjøre eierformen vår som realsameie og forenkle ordlyd.

#### 5.3.1 Forslag til endring av §1

Grendelagets styre skal administrere de oppgaver som er felles for alle huseiere og ellers ta seg av felles interesser for beboere på feltet. Grendelaget kan ikke pålegge den enkelte eier å utføre arbeid som ikke er nevnt i vedtektene. Grendelaget kan heller ikke på noen måte begrense den enkelte eiers disposisjonsrett over egen bolig og parsell. Husstandene på feltet er pliktig til medlemskap i grendelaget, og plikter derfor også å betale grendelagsavgift. Selger plikter å informere styret i skriftlig form ved eierskifte, og å betale eierskiftegebyr p.t. kr. 1.250,- .

*Realsameiets styre skal administrere de oppgaver som er felles for alle huseiere og ellers ta seg av felles interesser for beboere på feltet. Realsameiet kan ikke pålegge den enkelte eier å utføre arbeid som ikke er nevnt i vedtektene. Realsameiet kan heller ikke på noen måte begrense den enkelte eiers disposisjonsrett over egen bolig og parsell. Husstandene på feltet er pliktig til medlemskap i realsameiet, og plikter derfor også å betale grendelagsavgift. Selger plikter å informere styret i skriftlig form ved eierskifte, og å betale eierskiftegebyr p.t. 1250 kr.*

#### 5.3.2 Forslag til endring av §2

Generalforsamlingen er grendelagets øverste myndighet. Det innkalles til generalforsamling hvert år innen utgangen av første kvartal, med 14 dagers skriftlig varsel til husstandene.

Under generalforsamlingen skal årsregnskap legges frem, styre og dugnadskomité velges og innkomne saker behandles. Kun saker som er fremlagt styret i skriftlig form innen varslet frist, og som er nevnt i innkallingen, behandles. Generalforsamlingen avgjør selv om den er beslutningsdyktig.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles når styret eller ¼ av husstandene skriftlig krever det. Innkallingen skal skje skriftlig med én ukes varsel.
Hver husstand har én stemme. For å kunne stemme må grendelagsavgiften være betalt. Beslutning fattes med simpelt flertall.
Generalforsamlingen kan ikke ta opp til behandling saker som er fremmet i den hensikt å skade beboer(e), eller som kan virke i strid med alminnelig rettsoppfatning.
Generalforsamlingen kan avvise saker som i sin art ikke har interesse for et flertall av beboerne. Saker som medfører total merutgift pr. husstand overskridende kr. 2.500.- utover grendelagsavgiften, avgjøres ved 2/3 flertall.

*Generalforsamlingen er realsameiets øverste myndighet. Det innkalles til generalforsamling hvert år innen utgangen av første kvartal, med minst 14 dagers skriftlig varsel til husstandene.*

*Under generalforsamlingen skal årsregnskap legges frem, styre og dugnadskomité velges og innkomne saker behandles. Styret behandler kun saker som er fremlagt i skriftlig form til styret innen varslet frist og som er nevnt i innkallingen. Generalforsamlingen avgjør selv om den er beslutningsdyktig.*

*Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles når styret eller ¼ av husstandene skriftlig krever det. Innkallingen skal skje skriftlig med minst én ukes varsel.*
*Hver husstand har én stemme. For å kunne stemme, må grendelagsavgiften være betalt. Beslutning fattes med simpelt flertall.*
*Generalforsamlingen kan ikke ta opp saker til behandling som er fremmet i den hensikt å skade beboer(e), eller som kan virke i strid med alminnelig rettsoppfatning. Generalforsamlingen kan avvise saker som i sin art ikke har interesse for et flertall av beboerne.*

### 5.3.3 Forslag til endring av §3

Styret består av fem medlemmer og ett varamedlem, som velges av generalforsamlingen. Alle huseiere over 18 år i grendelaget er valgbare til styret. Ingen husstand kan imidlertid ha mer enn ett medlem i styret samtidig.
Grendelagsavgiften må være betalt før et styremedlem kan tiltre sin plass. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Leder velges av generalforsamlingen. Styret skal ta seg av den daglige drift
av fellesområdene og fellesgodene på feltet. Styret skal sørge for at de vedtak som generalforsamlingen har fattet, blir satt ut i livet. Styret sørger for et ordentlig og revidert regnskap for driften. Styret forplikter grendelaget utad ved underskrift av leder og to styremedlemmer. Styret kan ikke sette større prosjekter ut i livet som medfører en utgift på mer enn kr. 1000.- pr. husstand pr. år. Styremedlemmene velges for 2 år.

Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall avskjedige hele styret. Styret sørger for å kreve inn årlig avgift fra husstandene. Styret sørger for avlesning av strømforbruk i felles garasjeanlegg. Styret skal i samarbeid med Vedlikeholdskomiteen sørge for at nødvendig arbeid på fellesarealene utføres. Styret skal sørge for at lekeplassene årlig kontrolleres av godkjent kontrollinstans, og at eventuelle pålegg om utbedringer blir gjennomført.

*Styret består av fem medlemmer og ett varamedlem, som velges av generalforsamlingen, og styremedlemmene velges for 2 år. Lederen velges blant disse*

*medlemmene av generalforsamlingen. Alle myndige huseiere i realsameiet er valgbare til styret. Ingen husstand kan imidlertid ha mer enn ett medlem i styret samtidig. Grendelagsavgiften må være betalt før et styremedlem kan tiltre sin plass.*

*Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Styret skal sørge for at vedtakene, som generalforsamlingen har fattet, blir gjennomført, og sørger for et korrekt og revidert regnskap for driften. Styret forplikter grendelaget utad ved underskrift av leder og to styremedlemmer. Styret kan ikke sette i gang med større prosjekter som medfører en utgift på mer enn 150 000 kr per år.*

*Styret sørger for å kreve inn årlig avgift fra husstandene, og sørger for avlesning av strømforbruk i felles garasjeanlegg. Styret skal i samarbeid med Vedlikeholdskomiteen sørge for at nødvendig arbeid på fellesarealene utføres. Styret skal sørge for at lekeplassene årlig kontrolleres av godkjent kontrollinstans, og at eventuelle pålegg om utbedringer blir gjennomført. Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall avskjedige hele styret.*

### 5.3.4 Forslag til endring av §5

Grendelaget skal opparbeide og vedlikeholde fellesområdene. Grendelaget skal sørge for snøbrøyting av gangveier, biloppstillingsplasser og områdene rundt garasjene.

*Realsameiet skal opparbeide og vedlikeholde fellesområdene og sørge for snøbrøyting av gangveier, biloppstillingsplasser og områdene rundt garasjene.*

### 5.3.5 Forslag til endring av §6

Det er ikke tillatt å fremme noen form for ledninger i luftstrekk eller å benytte plenklipper med forbrenningsmotor på privat parsellhage. Det er heller ikke tillatt å, uten styrets godkjennelse:

- felle trær eller sette opp tørkestativer på fellesområdene
- reise gjerde utover det som reguleringsplanen viser
- sette opp antenner for tv- og radiosending/-mottakning
- mate fugler eller andre ville dyr uten tilsyn

*Det er ikke tillatt å fremme noen form for ledninger i luftstrekk eller å benytte plenklipper med forbrenningsmotor på privat parsellhage. Uten styrets godkjennelse er det heller ikke tillatt å:*

- *felle trær eller sette opp tørkestativer på fellesområdene*
- *reise gjerde utover det reguleringsplanen viser*
- *sette opp antenner for tv- og radiosending/-mottaking*
- *mate fugler eller andre ville dyr uten tilsyn*

### 5.3.6 Forslag til endring av §7

Kjøring til og parkering på andre steder enn felles parkeringsplass og egen tomt er ikke tillatt. Lading av elbil andre steder enn egen tomt er ikke tillatt. Dette gjelder ikke utrykningskjøretøy, transport for syke og uføre, renovasjon, post, snørydding samt nødvendig varetransport. All parkering av lastebiler og større varebiler må skje på felles parkeringsplass. Dispensasjon fra denne paragrafen må søkes gjennom grendelagets styre og gis kun for 2 år om gangen. Brudd på vedtekten kan medføre borttauing på eiers risiko og regning, da utrykningskjøretøy o.l. skal ha fri ferdsel.

*Kjøring til og parkering på andre steder enn felles parkeringsplass og egen tomt er ikke tillatt. Lading av elbil andre steder enn egen tomt er ikke tillatt. Dette gjelder ikke utrykningskjøretøy, transport for syke og uføre, renovasjon, post, snørydding samt nødvendig varetransport. All parkering av lastebiler og større varebiler må skje på felles parkeringsplass. Dispensasjon fra denne paragrafen må søkes gjennom realsameiets styre og gis kun for 2 år om gangen. Brudd på vedtekten kan medføre borttauing på eiers risiko og regning, da utrykningskjøretøy o.l. skal ha fri ferdsel.*

### 5.3.7 Forslag til endring av §10

Disse vedtektene kan bare forandres ved at en beslutningsdyktig generalforsamling vedtar med 2/3 flertall at forandring skal finne sted. Endringene trer i kraft så snart generalforsamlingen er hevet, så fremt ikke generalforsamlingen selv med ¾ flertall vedtar noe annet.

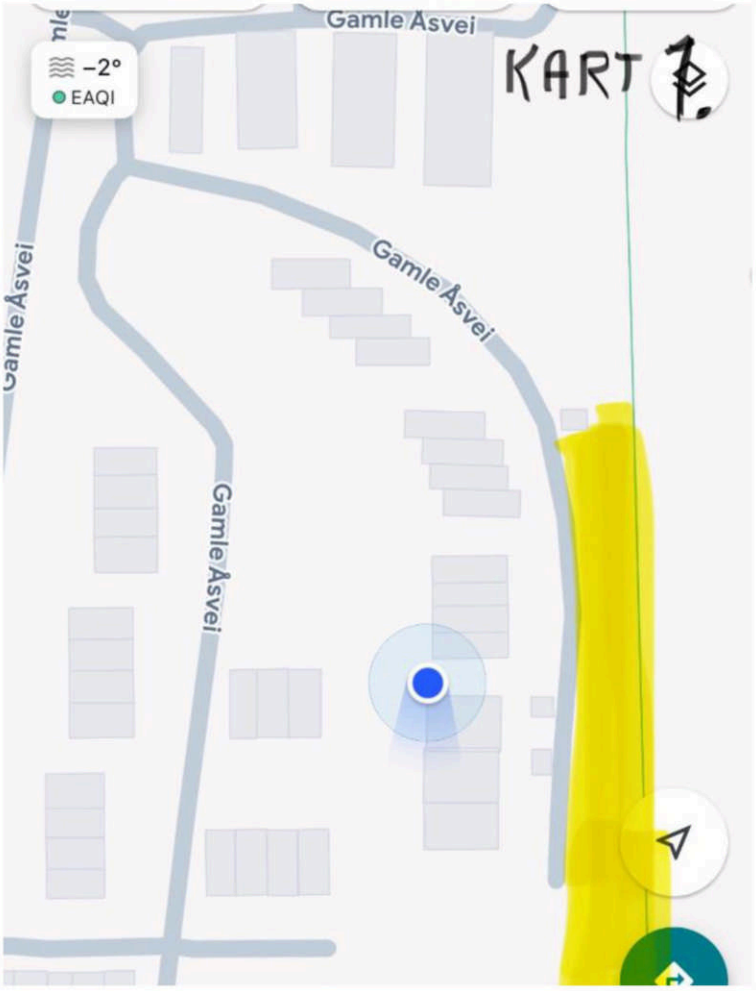
*Disse vedtektene kan bare forandres ved at en beslutningsdyktig generalforsamling vedtar med 2/3 flertall at forandring skal finne sted. Endringene trer i kraft så snart generalforsamlingen er hevet.*

### 5.4 Forslag om å la grøntområde ved nr 40-44 vokse som blomstereng

Vi ønsker å foreslå at grøntområdet nedenfor nr.40-44 ikke klippes, men kan gro som blomstereng. Insekter mangler områder med blomster, og dette er et område som ikke brukes til lek eller vandring. Det vil også gi et levende og bærekraftig inntrykk ut mot gang- og sykkelveien til Ås. Kanskje vil det spare noen kroner på gressklippebudsjettet også?

Se kart 1, der området det er snakk om er gulmerket.

Vennlig hilsen Kirsten Uhnger og Gustav Iden i Gamle Åsvei 44A.



### 5.5 Forslag om montering av ladestasjoner på oppstillingsplasser

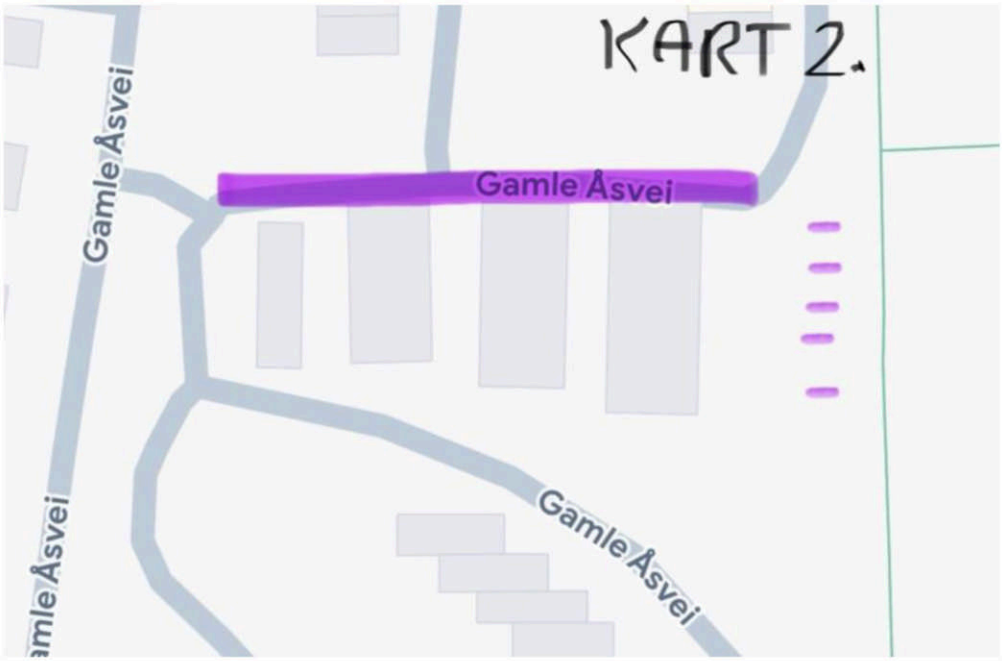
Vi ønsker at det etableres ladestasjoner på deler av felles parkeringsplassområdet (hvis det ikke blir installert i garasjene).

Per nå lades elbiler foran husene, og vi ser at dette kan skape farlige situasjoner overfor myke trafikanter ved inn- og utkjøring.

Felles ladestasjoner vil også gjøre husene enklere å omsette, da mange huskjøpere på Østlandet har elbil, og derfor ønsker å kjøpe noe med tilgang til lading.
At bilene i hovedsak er i garasjene eller på parkeringsplassene, gir også et triveligere uteområde.

For at alle skal kunne lade i løpet av døgnet, kan det for eksempel innføres ladetider på ladestasjonene, 8-20 og 20-8, eller andre ønskelige intervaller.

Se kart 2, der lillamarkert hel linje er området som utmerker seg for ladere, og lilla stiplet linje er et mulig ekstraområde for ladere.




Ellers ønsker vi å oppfordre alle som parkerer foran husene sine, til å sikre inn- og utkjøring på best mulig måte, for å unngå fatale ulykker.

Vennlig hilsen Kirsten Uhnger og Gustav Iden i Gamle Åsvei 44A.

**5.6 Forslag om å omgjøre vedtak om nye lekeapparater i sak 5.4.4 og 5.5.5 fra GF 2024.**

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at gendelaget skulle investere i to nye lekeapparater. Ett «stort klatrestativ på øvre» og en «vippehuske på nedre lekeplass».

Det viser seg at Aktiv Lek og en annen leverandør vi sjekket ikke bruker den leverandøren som leverte de to vedtatte lekeapparatene lenger, så vi fikk tilbud på ett litt større klatretårn og en karusell som ett alternativ.

Klatretårn 3,5m, med stang i midten og nett ned på alle sider som en pyramide. Selve stativet og armeringsmatter/ fallmatter kom på ca 85 000, og rigg, transport, montasje, utgraving, jord etc for ca 107 000 – totalt 192 000.

For karusellen fikk vi en pris på 41 000 inkl montering, gitt rigg og frakt for klatretårnet.

Styret undersøkte om vi kunne montere lekeapparatene selv, eller engasjere noen andre til å montere, men den som monterer vil påta seg ansvar for skader o.l. ved bruk av lekeapparatene og det kan vi ikke påta oss.

Med bakgrunn i at apparatene vi har fått tilbud på er annerledes enn det som ble vedtatt, og summene dertil større valgte styret å avvente til generalforsamlingen i 2025.

Om generalforsamlingen vedtar å gå for tilbudet om nye tak til de eldste garasjerekkene har vi i nærmeste fremtid ikke lenger midler til å gjennomføre dette.

Styrets forslag er at vi omgjør vedtak om nye lekeapparater i sak 5.4.4 og 5.5.5 fra GF 2024 ved at dette ikke utføres.

**Valg**

**6.1 Valg av 3 styremedlemmer 2 år**

Ingen innkommende forslag

**6.2 Valg av varamedlem 2 år**

Ingen innkommende forslag

**6.3 Valg av dugnadskomité 1 år**

Ingen innkommende forslag

**6.4 Valg av valgkomité 1 år**

Ingen innkommende forslag

**7. Eventuelt**

Follo Byggservice AS
Org nr 922 169 934
Kringsjåveien 103 1415 Oppegård

Vedlegg 1

# Tilbud på rehabilitering av to garasjer Søndre Finstad Grendelag

Adresse: Gamle Åsvei 42B

Dato: 24/02/2025

Søndre Finstad Grendelag ønsker rehabilitering av to garasjerekker. Vi tilbyr en løsning der det flate taket løftes til samme takfall som omkringliggende garasjerekker for god vannavrenning. Vi vil også stive av byggene, samt sette inn en rekke søyler for bæring av den nye takløsningen. Alt utvendig panel vil byttes, og takrenner og nedløp monteres. Begge garasjer vil få takutstikk på langsidene.

**Rehabilitering av eksisterende garasjer inkluderer følgende arbeider:**

- **Riving og fjerning av gamle materialer**
  - Tak, utvendig panel, vindskier, hjørnekasser o.a for begge garasjene.
- **Ombygging av tak til skråtak:**
  - Demontering og fjerning av eksisterende takkonstruksjon.
  - Forsterkning med søyler for bæring av nye takstoler.
  - Levering og montering av nye takstoler.
  - Montering av takplater.
  - Tekking med takpapp for vanntetting.
  - Montering av takrenner og nedløp.
  - Vindskier, gesims og andre avslutninger
- **Montering av nytt utvendig panel, stående over- og underligger.**
- **Avstiving av konstruksjonen:**
  - Montering av plater for forsterkning og stabilisering.
  - Oppsetting av søyler til bakken for bæring av nytt tak. Antallet må avklares med statiker.

**Totalt estimert tilbud for rehabilitering av begge garasjene**: **1 023 700,- eks mva.**

Follo Byggservice AS
Org nr 922 169 934
Kringsjåveien 103 1415 Oppegård



**Vilkår:**

- **Varighet**: 2 mann/16 uker
- **Betalingsbetingelser**: Vi fakturerer etter milepæler
    - Riving ferdig: 15%
    - Takstoler montert og platelagt: 20%
    - All innvendig forsterkning montert: 20%
    - Takflater ferdig sveiset: 20%
    - Utvendig panel panel: 20%
    - Ferdigstillelse: 5%
- **Tilleggsarbeid:** Arbeid utover det som er spesifisert i tilbudet, faktureres etter avtale. Follo Byggservice AS informere fortløpende om forhold som vil medføre ekstra kostnad og kunden må signere før igangsettelse.
- Elektro er ikke inkludert.

**Avfallshåndtering:**

- Avfall vil gå i container eller sekker. Kosten for dette vil viderefaktureres Søndre Finstad Grendelag med 10% påslag.

For Søndre Finstad Grendelag: For Follo Byggservice AS

Sign:_____ Sign:_____

RS
Tømrerservice AS
Nybygg - Tilbygg - Restaurering
Tlf: 977 17 403 - 476 45 949

Søndre Finstad Grendelag
15.01.2025
Ved Trond Bergmann
Gamle åsvei
1424 Ski

Pristilbud på montering av takstoler på eksisterende garasjer med flatt tak.

Først og fremst anser vi arbeidene som søknadspliktig.
Arbeider med tegninger og byggesøknad er ikke inkludert, men vi kan utføre dette også om ønskelig.

Takker for forespørselen og kan tilby følgende:

**Tømrer**

- Rigg og drift.
- Montere stillas.
- Konteiner for eget avfall.
- Demontering av paratpetbeslag
- Montering av takstoler.
- Avstivning.
- Montering av finèr.
- Montering av forkantbord.
- Montering av komplett takrenne med 3 stk nedløp på hver side.
- Montering av 48x48 trekantlekt
- Montering av sveisebeslag.
- Montering av mataki 3gr selvbygger, sort.
- Montering av nødvendige kubbinger på gavlene.
- Montering av 19x148 d-fals 60gr. Grunnet + mellomstrøk. Liggende kledning.
- Montering av dobbel 19x148 rektangulær vindski. Grunnet + mellomstrøk.
- Montering av 22x123 cuimp toppbord med beslag.
- Demontering av stillas
- Opprydning etter egne arbeider.

**Pris 1.200.000 kr ink mva**

RS TØMRERSERVICE AS

**Generelle forhold**

-Vår arbeidstid er 07.00-15.30.
-Etter avtale går vårt tilbud kun ut på det som er beskrevet over. Det vil antagelig bli noe tillegg da vi på befaring så at garasjene peker litt «hit og dit».
-Oppretting og utbedring av råte faktureres i tillegg. Vår timepris er 750kr pr time eks mva. På materialer gjelder vår innkjøpspris + 15% påslag.
-Bestillingsvarer som f.eks vinduer, faktureres forskuddsvis.
-Beslag og takrenner leveres i plastifisert stål. Sorte eller hvite som standard, så lenge annet ikke er spesifisert i tilbud.
- Vi benytter oss av konteiner(e) for avfallet, så det kan bli litt trangt om plassen imens våre arbeider pågår.
-Ting som ikke er nevnt i vårt tilbud er heller ikke å regne med og anses som tilleggsarbeider.
-Vi forbeholder oss retten til å kunne øke prisen dersom det kommer prisoppgang fra våre leverandører.

**Fakturering:**

Det faktureres hver 14-dag, med 10 dagers forfall. Eller ved «milepeler», avhengig av oppdragets størrelse.
Bestillingsvarer faktureres forskuddsvis.

**Kontrakt:**

Vi stiller med riktige NS kontrakt etter håndverkertjenesteloven.

**Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dags dato.**

Er det spørsmål, ta kontakt på telefon 47645949 eller e-post rstomrerservice@gmail.com

Med vennlig hilsen

Bygg/-Tømrermester
Stian Solheim
RS Tømrerservice as

RS TØMRERSERVICE AS

# Søndre Finstad Grendelag - rekkehusfelt
# Generalforsamling 2024

Ski, 02.03.24

Årets generalforsamling finner sted **mandag 18. mars 2024 kl 19.00** på Folkets hus, Gamleveien 37, 1406 Ski.

## Agenda

1. **Valg av ordstyrer og referent**
   1.1. Valg til godkjenning av protokoll
2. **Registrering. Beslutningsdyktighet.**
3. **Gjennomgang av regnskap for 2023**
   3.1. Årsrapport
   3.2. Gjennomgang av regnskap ved styret.
4. **Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2024**
5. **Saker til behandling**
   5.1. Forslag fra styret om å sette av en fondssum i fastrenteinnskudd i DNB
   5.2. Forslag fra styret om å gi styret myndighet til å bruke midler til nødvendig vedlikehold
   5.3. Forslag fra styret om å søke om pakkeboks fra Posten og PostNord
   5.4. Forslag fra styret om å sette opp en glass og metallbeholder fra FolloRen
   5.5. Forslag fra styret om nytt lekeplassutstyr **Vedlegg 1-5**
6. **Valg av tillitsvalgte**
   6.1. Valg av 2 styremedlemmer 2 år
   6.2. Valg av 1 styremedlem 1 år
   6.3. Valg av varamedlem 2 år
   6.4. Valg av dugnadskomité 1 år
   6.5. Valg av valgkomité 1 år
7. **Eventuelt**

*Slutt på generalforsamling*

Det forventes at generalforsamlingens deltakere setter seg inn i sakene på forhånd slik at vi får en effektiv og ryddig generalforsamling.

*Vi minner om at hver husstand har en stemme. Bare husstander som har betalt grendelagsavgiften for det foregående året har stemmerett. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Endringer i grendelagets vedtekter krever 2/3 flertall. Personer som trenger assistanse for å komme seg til møtelokalet kan ta kontakt med styret for dette.*

*Vel møtt.*
**Hilsen styret i Søndre Finstad Grendelag Rekkehusfeltet**

## 3. Gjennomgang av regnskap for 2023

### 3.1 Årsrapport

**Styret**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Leder | Frank Westby | 52A | til 2024 |
| Sekretær | Knut Dyregrov | 26C | til 2025 |
| Styremedlem | Espen André Haslestad | 56E | til 2024 |
| Styremedlem | John Hudson | 28B | til 2025 |
| Styremedlem | - | | til 2025 |

**Varamedlem**

-

**Dugnadskomité**

-

**Valgkomité**

Lene Aksnes

**Året som har gått**

Dugnad ble etter ett snøfall i slutten av april til slutt gjennomført 2. og 3 mai med 32 representerte eiendommer. Det var ingen store prosjekter planlagt, så dugnaden gikk som vanlig. Vi valgte å samles til grilling på onsdagen, men erfarer at det er bedre å gjøre det på første dugnadsdagen.

På generalforsamlingen 2023 ble det vedtatt at overskuddet skulle brukes på vedlikehold, men været i sommerhalvåret var ikke på vår side i forhold til utendørs dugnadsinnsats. Vi håper på å få til en del i 2024.

I midten av august samlet mange beboere seg til en nabolagsfest oppe på feltet. Det var mange innom i flere runder, og ett lite regnfall midt på dagen tok motet fra flere. Vi foreslår at vi samles igjen i løpet av 2024.

Huskestativet på nedre lekeplass ble demontert i slutten av oktober og entreprenør for Viken Fiber asfalterte innkjøringen på reklamasjon i begynnelsen av november. Nytt huskestativ på nedre lekeplass og nytt tak på lekehuset ble montert i midten av november.

Styret felte to større trær nord på feltet i slutten av oktober grunnet HMS. Trærne mistet flere store lange grener i de mange vindkastene som var på høsten, og flere røtter ble skadet i gravearbeider.

Første søndag i advent stilte noen beboere opp med julelys, musikk og pepperkaker til lystenning av ett juletre. Det var i overkant kalt, men mange møtte opp til sang og det sosiale. Ett kjempebra initiativ!

Styret har innhentet tilbud på adsorbsjonsavfuktere til garasjene, men er ikke fornøyd med noen av tilbudene som har kommet inn. Både prisene og den totale leveransen forelagt spriker for mye til at vi kan vurdere / legge frem noe konkret.

Totalt 1 eiendom har skiftet eier i løpet av året.

Det er per mars 2023 ingen utestående grendelagsavgifter fra 2023.

Sommeren 2023 gjorde styret en beregning av kostnader og årsresultat og besluttet å ikke øke grendelagsavgiften i andre halvår som planlagt og budsjettert, og heller styre mot kr 0 i resultat.

Grendelaget går ifølge regnskapet kr 1 138 i underskudd for 2023. Dette inkluderer ikke kr 63 000 som skulle vært avsatt til fond, så det totale underskuddet for 2023 er kr 64 138. Årsaken til dette er som opplyst om på GF 2023 at styrehonorar for 2022 ikke ble utbetalt innenfor regnskapsåret, og kr 35 100 ble utbetalt i mars 2023. Styrehonorar for 2023 ble utbetalt i desember 2023 innenfor gjeldende regnskapsår. Nødvendig vedlikehold av lekeplass med utskifting av huskestativ og tak på lekehuset på nedre på kr 37 328 var heller ikke tatt høyde for, og styret mener at dette dekkes av midler fra vedlikeholdsfond.

Avsetning til fond har ikke blitt regnskapsført på kostnadssiden etter 2016, så alle årsresultater etter 2016 mangler dette.

Styret har prøvd å få dette rettet i regnskapet, men har hatt store utfordringer med tilbakemeldinger og oppfølging fra regnskapsfører. Sekretær i styret var på møte hos regnskapsfører i begynnelsen av april 2023 for å avklare forventninger og få ett bedre samarbeid.

Dette førte ikke frem, så styret signerte høsten 2023 med ny regnskapsfører fra 01.01.24. Vi har nå Saldo Regnskap som leverer Poweroffice som regnskapssystem, og billag blir ført umiddelbart og matchet med kontoavstemning fra DNB, så vi forventer en drastisk nedgang i timeforbruk av regnskapsfører

## 3.2 Gjennomgang av regnskap 2023

*Dato fra-til:* -

**Resultatregnskap**

Regnskapsår 2023 for

Periode 01 - 01 Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt

| Nr. | Kontonavn | Denne periode Regnskap i år | Denne periode Regnskap i fjor | Budsjett | Hittil Regnskap i år | Hittil Regnskap i fjor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Salgs- og driftsinntekt** | | | | | |
| 3600 | Grendelagsavgift | 736 708,00 cr | 794 180,00 cr | | 736 708,00 cr | 794 180,00 cr |
| 3601 | Eierskiftegebyr | 1 250,00 cr | | | 1 250,00 cr | |
| 3605 | Avsetning vedlikeholdsfond | 63 712,00 cr | | | 63 712,00 cr | |
| 3620 | Annen leieinntekt | 350,00 cr | | | 350,00 cr | |
| 3900 | Annen driftsrelatert inntekt | 2 435,00 cr | 325,00 cr | | 2 435,00 cr | 325,00 cr |
| | **Salgs- og driftsinntekt** | **804 455,00 cr** | **794 505,00 cr** | **0** | **804 455,00 cr** | **794 505,00 cr** |
| | **Varekostnad.** | | | | | |
| 4500 | Dugnad | 32 405,95 | 24 000,00 | | 32 405,95 | 24 000,00 |
| | **Varekostnad.** | **32 405,95** | **24 000,00** | **0** | **32 405,95** | **24 000,00** |
| | **Lønnskostnad** | | | | | |
| 5330 | Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling | | 15 213,00 | | | 15 213,00 |
| 5331 | Godtgjørelse til styremedlemmer | 75 200,00 | | | 75 200,00 | |
| | **Lønnskostnad** | **75 200,00** | **15 213,00** | **0** | **75 200,00** | **15 213,00** |
| | **Driftskostn. og av- og nedskrivninger** | | | | | |
| 6250 | Bensin, dieselolje | 607,00 | | | 607,00 | |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp o l | | 1 120,00 | | | 1 120,00 |
| 6340 | Lys, varme | 13 589,04 | 19 121,20 | | 13 589,04 | 19 121,20 |
| 6370 | Gressklipping | 68 726,68 | 65 221,69 | | 68 726,68 | 65 221,69 |
| 6371 | Snøbrøyting | 45 483,75 | 39 180,00 | | 45 483,75 | 39 180,00 |
| 6372 | Sandstrøing/feiing | 47 715,00 | 40 042,85 | | 47 715,00 | 40 042,85 |
| 6390 | TV/Bredbånd | 369 685,44 | 329 402,43 | | 369 685,44 | 329 402,43 |
| 6400 | Leie maskiner | 6 989,25 | 5 475,00 | | 6 989,25 | 5 475,00 |
| 6553 | Programvare årlig vedl.hold | 6 902,63 | 3 692,08 | | 6 902,63 | 3 692,08 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold bygninger | 40 981,68 | 33 915,06 | | 40 981,68 | 33 915,06 |
| 6601 | Vedlikehold av uteområder | 47 751,86 | 9 886,00 | | 47 751,86 | 9 886,00 |
| 6705 | Regnskapshonorar | 30 699,00 | 18 439,00 | | 30 699,00 | 18 439,00 |
| 6706 | Duett program og transaksjoner | 5 574,00 | 4 655,00 | | 5 574,00 | 4 655,00 |
| | **Driftskostn. og av- og nedskrivninger** | **684 705,33** | **570 150,31** | **0** | **684 705,33** | **570 150,31** |
| | **Annen driftskostnad** | | | | | |
| 7190 | Årsmøte-/dugnadskostnader | 2 765,30 | 4 061,40 | | 2 765,30 | 4 061,40 |
| 7400 | Kontingent, fradragsberettiget | 2 900,00 | 2 650,00 | | 2 900,00 | 2 650,00 |
| 7500 | Forsikringspremie | 23 864,00 | 21 912,36 | | 23 864,00 | 21 912,36 |
| 7770 | Bank- og kortgebyr | 2 424,75 | 2 596,00 | | 2 424,75 | 2 596,00 |
| 7771 | Andre gebyrer | | 1 155,00 | | | 1 155,00 |
| 7790 | Annen kostnad, fradragberettiget | 124,00 cr | 10 464,28 | | 124,00 cr | 10 464,28 |
| | **Annen driftskostnad** | **31 830,05** | **42 839,04** | **0** | **31 830,05** | **42 839,04** |
| | **Driftskostnader** | **824 141,33** | **652 202,35** | **0** | **824 141,33** | **652 202,35** |
| 8050 | Annen renteinntekt | 18 548,24 cr | 4 262,92 cr | | 18 548,24 cr | 4 262,92 cr |
| 8150 | Annen rentekostnad | | 631,73 | | | 631,73 |
| | **Årsresultat** | **1 138,09** | **145 933,84 cr** | **0** | **1 138,09** | **145 933,84 cr** |
| 8960 | Overføringer annen egenkapital | 1 138,09 cr | 145 933,84 | | 1 138,09 cr | 145 933,84 |

## 3.2 Gjennomgang av regnskap 2023

*Dato fra-til:* -

Regnskapsår: 2023

Periode: 01 - 01

**Balanse**

for

Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt

| Nr. | Kontonavn | Denne periode Regnskap i år | Denne periode Regnskap i fjor | Budsjett | Hittil Regnskap i år | Hittil Regnskap i fjor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **EIENDELER** | | | | | |
| 1350 | Andel Spydeberg Regnskapslag | 300,00 | 300,00 | | 300,00 | 300,00 |
| 1500 | Kundefordringer | 0,00 | 40 340,00 | | 0,00 | 40 340,00 |
| 1743 | Forskuddsbetalt forsikring | 16 612,00 | 15 558,00 | | 16 612,00 | 15 558,00 |
| 1909 | Kassedifferanse | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| 1920 | Bankinnskudd 16123014018 | 47 600,20 | 22 389,53 | | 47 600,20 | 22 389,53 |
| 1921 | Sparekonto 16441003459 | 786 961,67 | 768 413,43 | | 786 961,67 | 768 413,43 |
| 1925 | Bankinnskudd 1506.30.70790 | 259 033,73 | 264 644,73 | | 259 033,73 | 264 644,73 |
| | **Eiendeler** | **1 110 507,60** | **1 111 645,69** | **0** | **1 110 507,60** | **1 111 645,69** |
| | **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | | | |
| 2050 | Annen egenkapital | 584 057,61 cr | 585 195,70 cr | | 584 057,61 cr | 585 195,70 cr |
| 2052 | Avs. vedlikehold fond | 524 434,99 cr | 335 434,99 cr | | 524 434,99 cr | 335 434,99 cr |
| 2053 | Avs. garasjefond (nye) | 0,00 | 189 000,00 cr | | 0,00 | 189 000,00 cr |
| 2400 | Leverandørgjeld | 2 015,00 cr | 2 015,00 cr | | 2 015,00 cr | 2 015,00 cr |
| | **Egenkapital og gjeld** | **1 110 507,60 cr** | **1 111 645,69 cr** | **0** | **1 110 507,60 cr** | **1 111 645,69 cr** |

## 4. Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2024

| Nr. | Kontonavn | Budsjett |
|---|---|---|
| **Salgs- og driftsinntekt** | | |
| 3600 | Grendelagsavgift | 773 955 |
| | Avsetning - sparing | 63 000 |
| 3601 | Eierskiftegebyr | 0 |
| **Salgs- og driftsinntekt** | | **836 955** |
| **Varekostnad.** | | |
| 4500 | Dugnad | 33 905 |
| **Varekostnad.** | | **33 905** |
| **Lønnskostnad** | | |
| 5332 | Avsetning styrehonorar | 40 950 |
| **Lønnskostnad** | | **40 950** |
| **Driftskostn. og av- og nedskrivninger** | | |
| 6250 | Bensin, dieselolje | 600 |
| 6340 | Lys, varme | 15 000 |
| 6370 | Gressklipping | 70 000 |
| 6371 | Snøbrøyting | 50 000 |
| 6372 | Sandstrøing/feiing | 50 000 |
| 6390 | TV Internet | 380 000 |
| 6400 | Leie maskiner | 7 000 |
| 6420 | Leie datasystemer | 7 000 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold | 71 000 |
| 6601 | Vedlikehold av uteområder | 5 000 |
| 6705 | Regnskapshonorar | 28 000 |
| **Driftskostn. og av- og nedskrivninger** | | **683 600** |
| **Annen driftskostnad** | | |
| 7190 | Årsmøte-/dugnadskostnader | 3 000 |
| 7400 | Kontingent,fradragsberettiget | 3 000 |
| 7500 | Forsikringspremie | 25 000 |
| 7770 | Bank- og kortgebyr | 3 000 |
| 7771 | Andre gebyrer | 500 |
| **Annen driftskostnad** | | **34 500** |
| | | |
| **Driftskostnader** | | **792 955** |
| | | |
| 8050 | Annen renteinntekt | |
| 8051 | Renteinntekt bankinnskudd | 20 000 |
| | Avsetning - sparing | 63 000 |
| 8150 | Rentekostnad | 1 000 |
| | | |
| **Årsresultat** | | **0** |

## 5. Saker til behandling

### 5.1 Fastrenteinnskudd i DNB

Forslag fra styret:
Vi har per 31.12.23 rundt 1.1 millioner fordelt på 3 kontoer. Per 29.02.24 står det kr 845 000 på sparekontoen av typen plasseringskonto hvor vi per d.d har 3,55% rente. Renteinntekter på denne kontoen i 2023 var kr 18 548,24.

Grendelaget er etter overgang til kvartalsfakturering avhengig av å ha kr 150-200 000 disponibelt på konto for å ivareta likviditeten.

Satsene for fastrenteinnskudd i DNB for bedrift er per 29.02.24:

3 måneder – 4,70% rente
6 måneder – 4,95% rente
12 måneder – 4,80% rente

Vilkår fra DNB «Kontoen sperres for innskudd og uttak frem til bindingstidens utløp. Ved uttak før bindingstidens utløp, vil det bli belastet et uttaksgebyr på 2,00% av uttaksbeløpet.»

5.1.1 Styret forslår å sette en sum på kr 800 000 i fastrenteinnskudd i ett år.

### 5.2 Gi styret myndighet til å bruke midler på å utføre nødvendig vedlikehold

Forslag fra styret:
Flere beboere kommenterer tilstanden på garasjene våre, da primært de eldste. Da saken om nye garasjer fortsatt står uten løsning, så har vi i felleskap ett vedlikeholdsansvar for det vi eier.

5.2.1 Styret foreslår å bruke budsjetterte og oppsparte midler på å utbedre innkjøringen med fall mot sluk der det i dag samler seg en vanndam.

5.2.2 Styret foreslår å bruke budsjetterte og oppsparte midler på å utføre nødvendig vedlikehold av kledningen ved å bytte ut mye, på de eldste garasjerekkene med dugnadsinnsats.

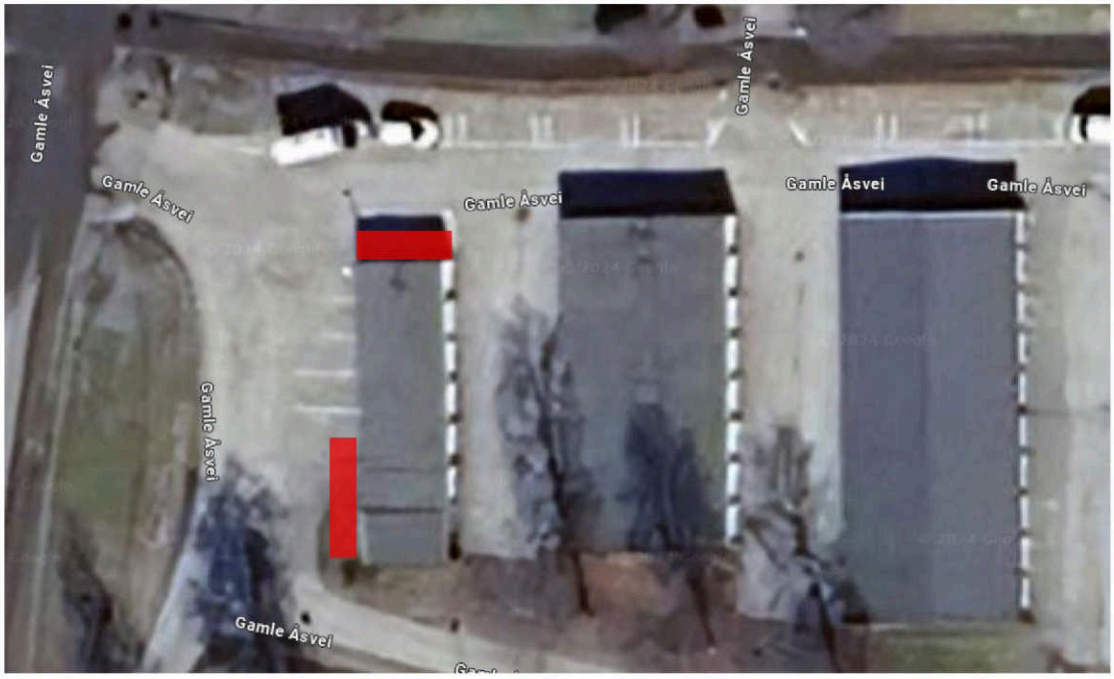
5.2.3 Styret foreslår å bruke budsjetterte og oppsparte midler på å utbedre lekkasjer i takpappen på de gamle garasjerekkene der det er behov, ved hjelp av et eksternt firma.

**5.3 Søke om pakkeboks fra Posten og PostNord på området**

Forslag fra styret:

Handling fra nettet er en økende trend, og pakkebokser har blitt mer vanlig. For å få pakkeboks må man søke om det, og det er ikke gitt at de ønsker å sette dette opp hos oss. Det er ingen kostnad ved å ha de, og de trenger ikke strøm eller internett fra oss.




5.3.1 Styret foreslår å søke Posten og Postnord om å sette opp pakkebokser på ett av de røde områdene på bildet.

**5.4 Søke FolloRen om en glass og metallbeholder på området**

Forslag fra styret:

Nærmeste returpunkt for glass og metallemballasje er ved Meny (Bjoner) ved Åsveien. Vi ønsker å anskaffe en beholder på området ved innkjøringen for å gjøre det enklere for beboere å kildesortere.



5.4.1 Styret foreslår å søke RolloRen om beholder for glass- og metallemballasje.

**5.5 Nytt lekeplassytstyr**

Forslag fra styret:

I løpet av sommeren og høsten 2023 forfalt huskestativet på nedre lekeplass drastisk og ble vurdert av styret til å ikke være sikkert lenger grunnet råte. Vi hadde i forbindelse med det en befaring av Aktiv Lek i forbindelse med prising av nytt lekestativ. På forespørsel om hva som ville gjøre våre lekeplasser mer komplett ble det foreslått å dekke forskjellige typer aktiviteter. Styret har vurdert innspillet samt sett igjennom utvalget til Aktiv Lek og kommer med følgende forslag til avstemning.

I tillegg til prisene under kommer frakt og rigging på 7500 inkl mva. Prisene under er listepriser, og vi har foreløpig ikke bedt om oppdatert tilbud med rabatt.

5.5.1 Styret foreslår å investere i en vippefigur av typen Reinsdyr på øvre lekeplass
**Vedlegg 2**: Anslått pris inkl montering kr 11 125 inkl mva

5.5.2 Styret foreslår å investere i en vippefigur av typen Reinsdyr på nedre lekeplass
**Vedlegg 2**: Anslått pris inkl montering kr 11 125 inkl mva

5.5.3 Styret foreslår å investere i ett lite lekehus på øvre lekeplass
**Vedlegg 3**: Anslått pris inkl montering kr 51 250 inkl mva

5.5.4 Styret foreslår å investere i et større klatrestativ på øvre lekeplass
**Vedlegg 4**: Anslått pris inkl montering kr 38 375 inkl mva

5.5.5 Styret foreslår å investere i en vippehuske på nedre lekeplass
**Vedlegg 5**: Anslått pris inkl montering kr 41 250 inkl mva

## 6. Valg

**6.1 Valg av 2 styremedlemmer** **2 år**
- Styreleder er på valg
Ingen innkommende forslag

**6.2 Valg av 1 styremedlem** **1 år**
Ingen innkommende forslag

**6.3 Valg av varamedlem** **2 år**

**6.4 Valg av dugnadskomité** **1 år**

**6.5 Valg av valgkomité** **1 år**

## 7. Eventuelt

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved ubegrenset fullmakt til :

_____

Fullmektigens navn :

_____

for avstemminger ved Generalforsamlingen i Søndre Finstad Grendelag Rekkehusfelt

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

**Vedlegg 1**

Finstad Grendelag
Gamle Ås vei
Ski

Lier, 17.10.2023

**Utbedring av lekeplassene**
Jeg viser til en hyggelig befaring på lekeplassene og har gleden av å oversende mine forslag til utbedringer;

**Nedre lekeplass**
Lekeplassen har et huskestativ som er farlig, samt et tak på lekehuset som kan medføre hektefare og er ulovlig i forhold til forskriftene.

Vårt forslag er at huskestativet skiftes ut. Det er i prisoversikten forutsatt at vi fjerner det gamle stativet, men kostnadsmessig er det en fordel om dette gjøres av dere. Når vi kommer til deponi betraktes dette som spesialavfall, mens når dere leverer dette betraktes det som hageavfall.

Forslaget er at det settes opp et nytt rundstokkstativ som er spesialimpregnert og har en levetid på minimum 30 år ved jordkontakt. Eksisterende seter beholdes og monteres på det nye stativet..

Det eksisterende lekehuset oppgraderes med nytt tak i vedlikeholdsfrie plater i plastmaterieale.





For å få lekeplassen mer funksjonell, vil vi foreslå at den suppleres med noen flere aktiviteter.
Forslaget er et vippedyr, en sandkasse med kattenett og en bil som rolleleke. Disse er nå på tilbud og dermed rimeligere enn ved kjøp på annet tidspunkt.








Aktiv Lek AS | pb. 603 | 3412 Lierstranda | (+47) 32 24 04 00 | salg@aktivlek.no
Besøksadresse: Tegleverksveien 15A, 3413 Lier, Fabrikk; Skreosen, 3849 Vråliosen
Org nr 996 936 708 MVA. Bank: DNB Konto: 1503.50.65730, www.aktivlek.no

**Vedlegg 1**

## Øvre lekeplass

Øvre lekeplass har et begrenset leketilbud, og synes å bli lite brukt, forslaget er å oppgradere denne med et lekehus og en vippe slik at leken blir mer variert. Det bør også vurderes å sette opp et nytt benkbord.

For å ta vare på gresset under huskene må det legges gressarmeringsmatter i senter for å gi en tilfredsstillende støtdemping.







## Kontroll av lekeplassene

Hvis det er ønskelig med en årlig kontroll av lekeplassene slik som forskriftene krever, kan vi utføre dette. Kostnaden vil være kr. 3.000.- pr år.

## Priser

Vedlagt følger en prisoversikt på de elementene som er foreslått. Prisen inkluderer alle kostnadene i forbindelse med levering og montering av utstyret.

Hvis det er ønske om å utføre hele eller deler av arbeidet på dugnad, kan disse postene trekkes ut, uten at det får følger for øvrige priser.

Prisene gjelder frem til 1.5. 2024. Tilbudsprisene gjelder frem til 1.12.2023

## Garantier

Alle trematerialer er produsert ved vårt anlegg i Fyresdal og produsert med lokale materialer. Alt treverk er trykkimpregnert med Koppers MicroPro, som er en moderne impregneringsvæske som garanterer mot råte i 30 år. Metalldeler er galvanisert og pulverlakkert der brukerne kommer i kontakt med komponentene

Alt utstyr er sertifisert i henhold til NS-EN 1176.

## Miljø

Alle materialer som brukes i utstyret er fullt ut resirkulerbare uten krav om spesialbehandling. Alle trematerialer kan gjenbrukes, bearbeides og destrueres uten begrensninger. Metalldeler kan resirkuleres. Impregneringsvæsken er spesielt utviklet for bruk i miljøer der brukeren kommer i direkte kontakt med materialene og er Miljøsertifisert.

Impregneringen vi bruker er spesielt utviklet til bruk på lekeplasser og er helt giftfri.


Aktiv Lek AS | pb. 603 | 3412 Lierstranda | (+47) 32 24 04 00 | salg@aktivlek.no
Besøksadresse: Tegleverksveien 15A, 3413 Lier, Fabrikk; Skreosen, 3849 Vråliosen
Org nr 996 936 708 MVA. Bank: DNB Konto: 1503.50.65730, www.aktivlek.no

**Vedlegg 1**

Bedriften og alle egenproduserte produkter blir sertifisert av TÜV Produkt Service årlig også når det gjelder internkontrollsystemer, bruk av materialer og sikkerhet i henhold til NS-EN 1176.

**Levering**
Alle produkter i tilbudet finnes på lager og vil normalt leveres i løpet av 2-4 uker etter mottatt bestilling. Hvis vi skal montere vil kapasiteten på bestillingstidspunktet være avgjørende for tidspunktet for å kunne utføre arbeidet. Ved rask bestilling vil dette kunne utføres i høst.

Vi håper dette kan være til hjelp i den videre prosessen med utvikling av lekeplassene, og ser frem til en tilbakemelding slik at endelig tilbud kan utarbeides..

Med Vennlig hilsen
Aktiv Lek as

Lars Bildsten

## Vedlegg 2 - Vippedyr – Reinsdyr



### Tilleggsinformasjon

| | |
|---|---|
| **Arealbehov** | *2,79 x 2,31 m* |
| **Fallhøyde** | *0,6 meter* |
| **Fallunderlag** | *Støtmatter, fallsand, bark, gress* |
| **Alder** | *2-9 år* |

Arealbehov er utstyr inkludert sikkerhetssone rundt hvor det ikke kan være noe annet.

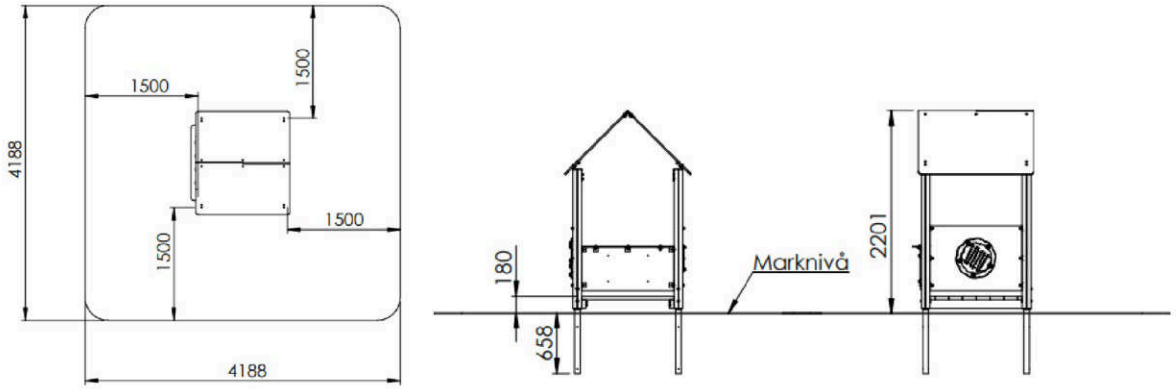
## Vedlegg 3 - Lekehus - Telemark – Gvarv



### Tilleggsinformasjon

| | |
|---|---|
| **Farge** | *Rød/blå, Svart/blå* |
| **Størrelse** | *1,2 x 1,2 meter* |
| **Arealbehov** | *4,2 x 4,2 meter* |
| **Fallhøyde** | *0,2 meter* |
| **Fallunderlag** | *Ingen krav* |
| **Alder** | *1-8 år* |

Arealbehov er utstyr inkludert sikkerhetssone rundt hvor det ikke kan være noe annet.

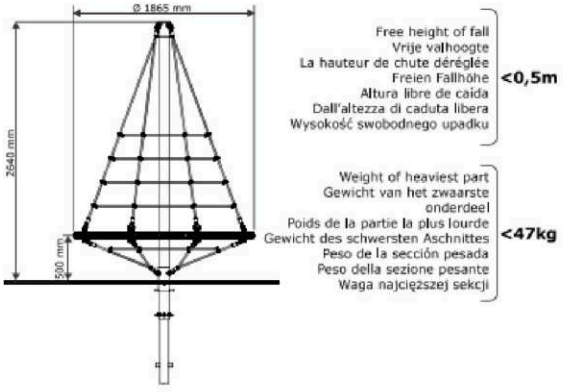


# Vedlegg 4 - Klatretårn – Firry



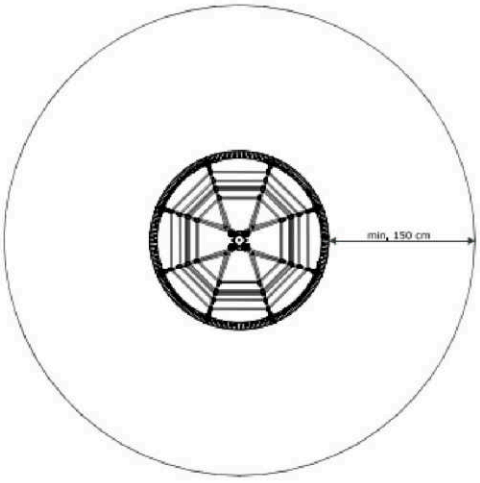
## Tilleggsinformasjon

| | |
|---|---|
| **Størrelse** | *1,9 x 2,7 meter* |
| **Arealbehov** | *Ø: 4,9 meter* |
| **Fallhøyde** | *0,5 meter* |
| **Fallunderlag** | *Støtmatter, fallsand* |
| **Alder** | *Fra 3 år* |




Free height of fall
Vrije valhoogte
La hauteur de chute déréglée
Freien Fallhöhe
Altura libre de caída
Dall'altezza di caduta libera
Wysokość swobodnego upadku
**<0,5m**

Weight of heaviest part
Gewicht van het zwaarste onderdeel
Poids de la partie la plus lourde
Gewicht des schwersten Aschnittes
Peso de la sección pesada
Peso della sezione pesante
Waga najcięższej sekcji
**<47kg**



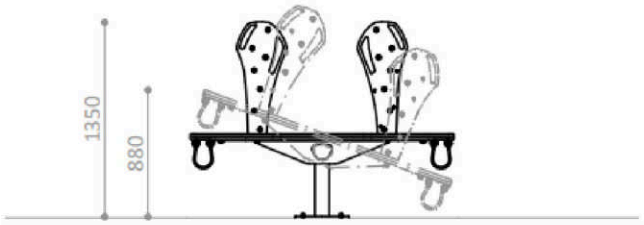
# Vedlegg 5 - Vippedyr – Triple Surf





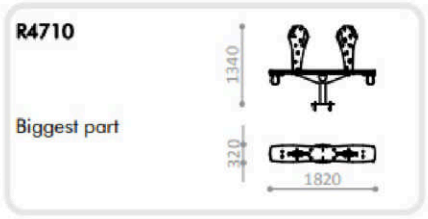
## Tilleggsinformasjon

| | |
|---|---|
| **Arealbehov** | *4,88 x 3,3 meter* |
| **Fallhøyde** | *1 meter* |
| **Fallunderlag** | *Støtmatter, fallsand, bark, gress* |
| **Alder** | *3-14 år* |

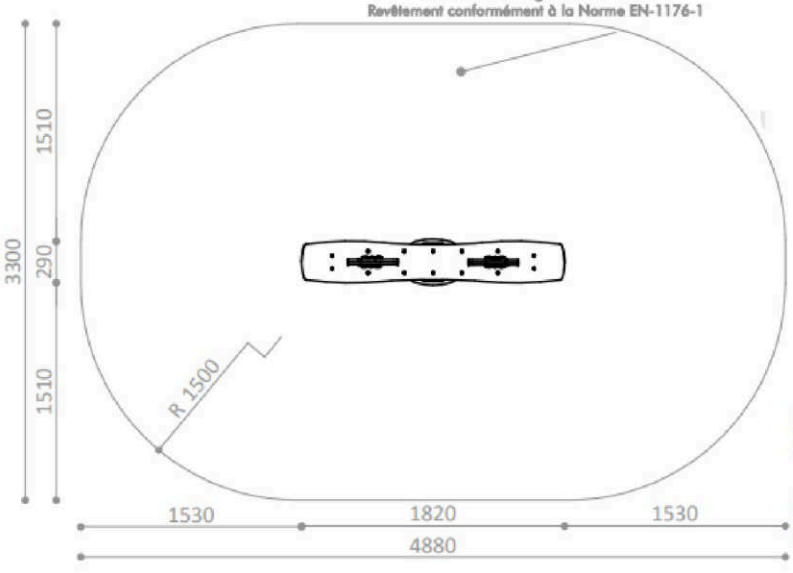



ESPACIO DE SEGURID AD / ALTURA DE CAID A LIBRE
SAFETY AREA / FREE HE IGHT OF FALL
ZONE DE SECURITÉ / HAUTEUR DE CHUTE LIBRE

14,2 m2 / 1 m




Superficie según EN-1176-1
Surface according to E N-1176-1
Revêtement conformément à la Norme EN-1176-1




*Disponibilidad de repuestos durante 10 años.*
*Spare parts available for 10 years.*
*Disponibilité de pièces de rechange pendant 10 ans.*

*Industrias Agapito se reserva el derecho a modificar sin previo avi*
*Industrias Agapito reserves the right to change the items describea*
*Industrias Agapito se réserve le droit de modifier à tout moment et*

# Generalforsamling 2025

# Protokoll

1. **Valg av ordstyrer og referent**
   Frank Westby ble valgt som ordstyrer, Knut Dyregrov ble valgt som referent.
   **1.1.** Godkjenning av protokoll
   Christian Anker 58A og Magnus Lund i 30C signerer.
2. **Registrering. Beslutningsdyktighet.**
   22 beboere var stede, med 5 fullmakter, totalt 27 stemmer. Generalforsamlingen anser seg som beslutningsdyktig.
3. **Gjennomgang av regnskap for 2024**
   3.1. Årsrapport
   3.2. Gjennomgang av regnskap ved styret.
   Ingen spørsmål fra salen. Regnskapet ble enstemmig vedtatt.
4. **Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2025**
   Budsjettet ble enstemmig vedtatt.
5. **Saker til behandling**
   **5.1. Realisering av nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget**
   Ett eventuelt lån forutsetter per d.d. at minst to beboere stiller som privat kausjonist for lånet, og henvendelser til flere banker har ikke gitt positivt resultat utover det. Styret informerte om en mulig delt løsning med lån og innbetaling. Kommentarer fra salen om at det er nødvendig med utbedring både estetisk og med tanke på sikkerhet og bruk.

   **5.1.1 Forslag om å vedta garasjeprosjektet med en kontantandel som faktureres hver beboer. Styret vil strekke seg mot enkeltbeboere for å finne en løsning for de som ikke har mulighet til å dekke summen direkte.**
   Forslaget ble enstemmig vedtatt.

   Styret vil innhente informasjon om andelen av beboere som ønsker å dele opp summen og hvordan vi kan løse det, og har myndighet til å ta opp ett eventuelt lån for å dekke summen.

   Generalforsamlingen ønsker å komme med innspill om summen per beboer avviker nevneverdig fra beskrivelsen i innkallingen.



BankID Signing
Knut Sand Dyregrov
2025-03-28

BankID Signing
Christian Anker
2025-03-28

BankID Signing
Magnus Lund
2025-03-28

BankID Signing
Frank Westby
2025-03-29

**5.2. Et utvalg som undersøker arealutnyttelse og beplantning**

Knut Jørgensen 32A, Trond Bergmann 34C, Kirsten Uhnger 44A, Magnus Lund 30C og Nikolai Døvle Kleiven 44D ønsker å være med i gruppen for bruk og beplantning av fellesarealene, og helst komme frem til en plan for grendelaget.

**5.3. Forslag om endring av vedtektsparagraf 1,2,3,5,6,7 og 10**

5.3.1. Forslaget ble enstemmig vedtatt
5.3.2. Forslaget ble enstemmig vedtatt
5.3.3. Forslaget ble enstemmig vedtatt
5.3.4. Forslaget ble enstemmig vedtatt
5.3.5. Forslaget ble enstemmig vedtatt
5.3.6. Forslaget ble enstemmig vedtatt
5.3.7. Forslaget ble enstemmig vedtatt

**5.4. Forslag om å la grøntområde ved nr 40-44 vokse som blomstereng**

Forslaget ble enstemmig vedtatt

**5.5. Forslag om montering av ladestasjoner på oppstillingsplasser**

Generalforsamlingen hadde mange innspill om muligheter, løsninger og antall ladere. Forslag fra salen om å gjennomføre en befaring med råd til en løsning for grendelaget.

Forslaget ble ikke stemt over.

**5.6. Forslag om å omgjøre vedtak om nye lekeapparater i sak 5.4.4 og 5.5.5 fra GF 2024.**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**6. Valg av tillitsvalgte**

**6.1. Valg av 3 styremedlemmer 2 år**

Kirsten Uhnger 44A valgt inn.
Nikolai Døvle Kleiven 44D valgt inn.
Knut Dyregrov ble valgt på nytt.

**6.2. Valg av varamedlem 2 år**

Christian Anker 58A meldte seg.

**6.3. Valg av dugnadskomité 1 år**

Trond Bergmann 34C og John Hudson 28B meldte seg.

**6.4. Valg av valgkomité 1 år**

Gunnild Støre 58B og John Hudson 28B meldte seg.

## 7. Eventuelt

Forslag om å gjennomføre flere dugnader i året, referert til alle punktene på fjorårets dugnad, og at flere av de fortsatt står åpne. Kommentar fra styret om at godtgjørelsen til de som er med på dugnad burde økes for å bidra til høyere oppmøte og gjennomføring.

**7.1 Forslag om å øke andelen av grendelagsavgiften som utbetales ved dugnad fra kr 500 per beboer til kr 1500 per beboer fra Knut Jørgensen 32A.**

Dette medfører en endring av budsjett med tilsvarende sum på inntekter og kostnader på godgjørelse og medfører at grendelagsavgiften øker med kr 1000 per år per beboer.

8 stemmer i mot – forslaget vedtas med 19 stemmer.

Kommentar fra salen om at innkalling til dugnad må inneholde forklaring og fordeling av dugnadshonorar og forventninger fra styret til innsats og oppmøte.

**7.2 Forslag om at utbetaling av dugnadshonorar per beboer maks er kr 1500. Og at gjenstående sum av potten går inn i regnskapet for å dekke andre kostnader fra Kirsten Uhnger 44A.**

8 stemmer for forslaget. Forslaget stemmes ned.

Med vennlig hilsen styret Søndre Finstad Grendelag – rekkehusfelt

# 4 Budsjett 2025 - revidert etter generalforsamling

## Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt

| Kontonr. | Konto | Budsjett 2025 | Endring |
|---|---|---|---|
| | **Annen driftsinntekt** | **1 392 906** | |
| 3600 | Innkrevde fellekostnader | 929 906 | 63 000 |
| 3601 | Eierskiftegebyr | | |
| 3699 | Avsetning til vedlikehold og garasjefondet | 463 000 | 400 000 |
| 3990 | Andre inntekter | | |
| | **Sum driftsinntekter** | **1 392 906** | |
| | **Lønnskostnad** | **144 552** | |
| 5320 | Styrehonorar | 39 308 | |
| 5325 | Dugnadshonorar | 99 500 | 63 000 |
| 5960 | Gaver styret og medlemmer | 5 744 | |
| | **Annen driftskostnad** | **2 205 354** | |
| 6300 | Leie lokaler | 2 500 | |
| 6340 | Energi og strøm | 18 000 | |
| 6370 | Tv/internett | 399 924 | |
| 6383 | Gressklipping | 88 000 | |
| 6384 | Strøing / feiing | 66 000 | |
| 6385 | Brøyting/snørydding | 58 000 | |
| 6400 | Leie maskiner | 9 000 | |
| 6420 | Leie programvare/datatjenster | 18 000 | |
| 6540 | Inventar og ustyr | | |
| 6600 | Vedlikehold av bygninger | 1 410 000 | 1 400 000 |
| 6640 | Vedllikehold uteområder | | |
| 6705 | Forretningsførerhonorar | 10 000 | |
| 6790 | Annen fremmed tjeneste | 82 000 | |
| 6800 | Kontorrekvisita | 1 500 | |
| 6860 | Møte, kurs, oppdatering o.l. | 1 000 | |
| 6940 | Porto | 230 | |
| 7400 | Kontingent | 3 200 | |
| 7500 | Forsikring | 26 000 | |
| 7730 | Møte/dugnad/gaver mm. | 4 000 | |
| 7770 | Gebyrer | 8 000 | |
| 7790 | Annen kostnad fradr.ber. | | |
| | **Sum driftskostnader** | **2 349 906** | |
| | **Driftsresultat** | **-957 000** | |
| | **Annen finansinntekt** | **20 000** | |
| 8051 | Renteinntekt, bankinnskudd | 20 000 | |
| 8052 | Renteinntekt, kunder | | |
| | **Netto finansposter** | **20 000** | |
| | **Resultat før skatt** | **-937 000** | |
| | **Ordinært resultat** | **-937 000** | |
| | **Årsresultat** | **-937 000** | |
| 8900 | Overføringer fra vedlikeholdsfond | 1 400 000 | 1 400 000 |
| 8901 | Overføring til vedlikeholdsfond | 463 000 | 400 000 |
| 8902 | Overføringer fra disponibelt fond | 0 | |
| 8904 | Feil disponert tidligere år | | |
| | **Udisponert overskudd/underskudd** | **0** | |

# Vedtekter for Søndre Finstad Grendelag, rekkehusfelt

Matrikkelnummer 3207-137/304 - Revidert 26.03.2025

**§1**

Realsameiets styre skal administrere de oppgaver som er felles for alle huseiere og ellers ta seg av felles interesser for beboere på feltet. Realsameiet kan ikke pålegge den enkelte eier å utføre arbeid som ikke er nevnt i vedtektene. Realsameiet kan heller ikke på noen måte begrense den enkelte eiers disposisjonsrett over egen bolig og parsell. Husstandene på feltet er pliktig til medlemskap i realsameiet, og plikter derfor også å betale grendelagsavgift.

Selger plikter å informere styret i skriftlig form ved eierskifte, og å betale eierskiftegebyr p.t. 1250 kr.

**§2**

Generalforsamlingen er realsameiets øverste myndighet. Det innkalles til generalforsamling hvert år innen utgangen av første kvartal, med minst 14 dagers skriftlig varsel til husstandene.

Under generalforsamlingen skal årsregnskap legges frem, styre og dugnadskomité velges og innkomne saker behandles. Styret behandler kun saker som er fremlagt i skriftlig form til styret innen varslet frist og som er nevnt i innkallingen. Generalforsamlingen avgjør selv om den er beslutningsdyktig.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles når styret eller ¼ av husstandene skriftlig krever det. Innkallingen skal skje skriftlig med minst én ukes varsel.

Hver husstand har én stemme. For å kunne stemme, må grendelagsavgiften være betalt. Beslutning fattes med simpelt flertall.

Generalforsamlingen kan ikke ta opp saker til behandling som er fremmet i den hensikt å skade beboer(e), eller som kan virke i strid med alminnelig rettsoppfatning. Generalforsamlingen kan avvise saker som i sin art ikke har interesse for et flertall av beboerne.

**§3**

Styret består av fem medlemmer og ett varamedlem, som velges av generalforsamlingen, og styremedlemmene velges for 2 år.

Lederen velges blant disse medlemmene av generalforsamlingen. Alle myndige huseiere i realsameiet er valgbare til styret. Ingen husstand kan imidlertid ha mer enn ett medlem i styret samtidig. Grendelagsavgiften må være betalt før et styremedlem kan tiltre sin plass.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Styret skal sørge for at vedtakene, som generalforsamlingen har fattet, blir gjennomført, og sørger for et korrekt og revidert regnskap for driften. Styret forplikter grendelaget utad ved underskrift av leder og to styremedlemmer. Styret kan ikke sette i gang med større prosjekter som medfører en utgift på mer enn 150 000 kr per år.

Styret sørger for å kreve inn årlig avgift fra husstandene, og sørger for avlesning av strømforbruk i felles garasjeanlegg. Styret skal i samarbeid med Vedlikeholdskomiteen sørge for at nødvendig arbeid på fellesarealene utføres. Styret skal sørge for at lekeplassene årlig kontrolleres av godkjent kontrollinstans, og at eventuelle pålegg om utbedringer blir gjennomført. Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall avskjedige hele styret.

**§4**

Garasjeanlegget skal vedlikeholdes i fellesskap. Eier av hus har rett til en garasje. Hus og garasje kan ikke selges hver for seg. Lading av el-bil/hybridbiler i garasjeanlegget er ikke tillatt.

**§5**

Realsameiet skal opparbeide og vedlikeholde fellesområdene og sørge for snøbrøyting av gangveier, biloppstillingsplasser og områdene rundt garasjene.

**§6**

Det er ikke tillatt å fremme noen form for ledninger i luftstrekk eller å benytte plenklipper med forbrenningsmotor på privat parsellhage. Uten styrets godkjennelse er det heller ikke tillatt å:

- felle trær eller sette opp tørkestativer på fellesområdene
- reise gjerde utover det reguleringsplanen viser
- sette opp antenner for tv- og radiosending/-mottaking
- mate fugler eller andre ville dyr uten tilsyn

**§7**

Kjøring til og parkering på andre steder enn felles parkeringsplass og egen tomt er ikke tillatt. Lading av elbil andre steder enn egen tomt er ikke tillatt. Dette gjelder ikke utrykningskjøretøy, transport for syke og uføre, renovasjon, post, snørydding samt nødvendig varetransport. All parkering av lastebiler og større varebiler må skje på felles parkeringsplass.

Dispensasjon fra denne paragrafen må søkes gjennom realsameiets styre og gis kun for 2 år om gangen. Brudd på vedtekten kan medføre borttauing på eiers risiko og regning, da utrykningskjøretøy o.l. skal ha fri ferdsel.

**§8**

Det er tillatt å reise boder i samsvar med tegninger godkjent av styret og kommunen.

**§9**

Tvister angående tolkning av vedtekter avgjøres av et skjønn på tre medlemmer oppnevnt av Indre Follo Herredsrett.

**§10**

Disse vedtektene kan bare forandres ved at en beslutningsdyktig generalforsamling vedtar med 2/3 flertall at forandring skal finne sted. Endringene trer i kraft så snart generalforsamlingen er hevet.

Ski, 26.03.24

# Generalforsamling 2024

# Protokoll

1. **Valg av ordstyrer og referent**
   Frank Westby ble valgt som ordstyrer
   Knut Dyregrov ble valgt som referent
   **1.1. Godkjenning av protokoll**
   Trond Bergmann og Kirsten Uhnger meldte seg
2. **Registrering. Beslutningsdyktighet**
   18 husstander representert, ingen fullmakter
   Generalforsamlingen anser seg som beslutningsdyktig
3. **Gjennomgang av regnskap for 2023**
   Spørsmål fra salen om 63 000 som skulle vært satt av til sparing når resultatet viser underskudd. Styret redegjorde underskuddet med bakgrunn i styrehonorar for 2022 på ca 35 000 som ble utbetalt i 2023 og utskifting av huskestativ og vedlikehold av lekeplass på ca 37 000.
4. **Gjennomgang av budsjett 2024**
   Budsjettet godkjennes, med kommentar om at vedlikehold besluttet i de innkomne sakene finansieres av penger på konto/ fond.
5. **Innkomne saker**
   **5.1. Fastrenteinnskudd DNB**
   5.1.1. Forslaget ble enstemmig nedstemt etter diskusjoner om at det vil begrense midler til nødvendig vedlikehold.
   **5.2. Gi styret myndighet til å bruke midler til vedlikehold**
   5.2.1. Utbedre asfaltering ved innkjøringen
   Forslaget ble enstemmig vedtatt
   5.2.2. **Nødvendig vedlikehold av kledning**
   Se 5.2.3
   5.2.3. **Tak på de gamle garasjene**
   - Generalforsamlingen hadde en lengre runde rundt begge punktene samlet, mange innlegg om byggeteknisk tilstand på samtlige garasjer, og mer synlig i form av panel på de eldste og vask og maling, samt bekymringer rundt tilstanden på taket på de eldste.
   - Vi bør bruke lokal ekspertise for å gjøre undersøkelser av tilstanden på garasjene som ivaretar våre interesser i å bevare mest mulig.
   - Gjøre vurderinger rundt bæring av eventuelle takstoler på de eldste rekkene.
   - Vurdere ansvar for grendelaget / styret ved personskade / uhell
   - Styret skal kartlegge behov og kostnader for vesentlig vedlikehold
   - Styret skal igjen undersøke låneopptak for å finansiere bygging av nye garasjer, da omfattende vedlikehold på de gamle ikke er økonomisk hensiktsmessig.

   5.2.2 og 5.2.3 ble ikke stemt over med bakgrunn i punktene over.
   **5.3. Pakkeboks på området**
   Flere innlegg fra salen om økt trafikk for besøkende og større biler fra Posten og PostNord, at det opptar minst en parkeringsplass og økt ansvar for oss i forhold til måking etc.
   5.3.1. 2 stemmer for, 16 stemmer mot, vedtaket er nedstemt.

**5.4. Glass og metallbeholder**

Innlegg fra salen om at en slik beholder sannsynligvis medfører en del søppel og mye lyd ved kasting og tømming, og at det ikke er så langt ned til Eikeliveien hvor det står en.

5.4.1. Forslaget ble enstemmig nedstemt

**5.5. Nye lekeapparater**

Flere innlegg fra salen om hvorvidt vi skal ha to lekeplasser, at fotballbanen har vedlikeholdsetterslep, at det øker trivsel for mange beboere og øker etterspørsel ved salg, men at vi ikke bør investere så mye på en gang, på ett år, at noen av forslagene gir mer glede enn andre. Forslag fra salen om å eventuelt lage ny sak til neste generalforsamling.

5.5.1. **Reinsdyr på øvre**
Forslaget ble enstemmig nedstemt

5.5.2. **Reinsdyr på nedre**
Forslaget ble enstemmig nedstemt

5.5.3. **Lekehus på øvre lekeplass**
To stemmer for – forslaget ble nedstemt

5.5.4. **Stort klatrestativ på øvre**
16 stemmer for - forslaget vedtas

5.5.5. **Vippehuske på nedre lekeplass**
17 stemmer for - forslaget vedtas

5.5.6. **Benkeforslag fra generalforsamlingen** - Styret undersøker priser og innkjøp av nett til fotballmål og sikring mot gangveien
16 stemmer for – forslaget vedtas

**6. Valg**

**6.1. Styremedlemmer 2 år**
Frank Westby i 52A ble gjenvalgt som styreleder
Trond Bergmann i 34C går inn etter Espen Andrè Haslestad

**6.2. Styremedlemmer 1 år**
Gunnild Støre i 58B ble valgt inn

**6.3. Varamedlem**
Torbjørn Lunde i 48C meldte seg

**6.4. Dugnadskomiteen**
Trond Bergmann i 34C meldte seg

**6.5. Valgkomiteen**
John Hudson i 28B meldte seg

**7. Eventuelt**

7.1. Forslag om å prioritere grusing/ asfaltering av sti nord på feltet/ mot Ski sentrum for vedlikehold

7.2. Generalforsamlingen diskuterte skadedyr og avtalen grendelaget har med Rentokil. Styret bytter ut dagens skadedyrsfirma og sender ut henvendelse til alle beboere om å ikke helle fett og liknende i avløpet. En beboer har en pågående forsikringssak/ renovering etter omfattende rotteskader.

Med vennlig hilsen styret Søndre Finstad Grendelag - rekkehusfelt

# Vedtekter for Søndre Finstad Grendelag, rekkehusfelt

Matrikkelnummer 3207-137/304 - Revidert 26.03.2025

**§1**

Realsameiets styre skal administrere de oppgaver som er felles for alle huseiere og ellers ta seg av felles interesser for beboere på feltet. Realsameiet kan ikke pålegge den enkelte eier å utføre arbeid som ikke er nevnt i vedtektene. Realsameiet kan heller ikke på noen måte begrense den enkelte eiers disposisjonsrett over egen bolig og parsell. Husstandene på feltet er pliktig til medlemskap i realsameiet, og plikter derfor også å betale grendelagsavgift.

Selger plikter å informere styret i skriftlig form ved eierskifte, og å betale eierskiftegebyr p.t. 1250 kr.

**§2**

Generalforsamlingen er realsameiets øverste myndighet. Det innkalles til generalforsamling hvert år innen utgangen av første kvartal, med minst 14 dagers skriftlig varsel til husstandene.

Under generalforsamlingen skal årsregnskap legges frem, styre og dugnadskomité velges og innkomne saker behandles. Styret behandler kun saker som er fremlagt i skriftlig form til styret innen varslet frist og som er nevnt i innkallingen. Generalforsamlingen avgjør selv om den er beslutningsdyktig.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles når styret eller ¼ av husstandene skriftlig krever det. Innkallingen skal skje skriftlig med minst én ukes varsel.

Hver husstand har én stemme. For å kunne stemme, må grendelagsavgiften være betalt. Beslutning fattes med simpelt flertall.

Generalforsamlingen kan ikke ta opp saker til behandling som er fremmet i den hensikt å skade beboer(e), eller som kan virke i strid med alminnelig rettsoppfatning. Generalforsamlingen kan avvise saker som i sin art ikke har interesse for et flertall av beboerne.

**§3**

Styret består av fem medlemmer og ett varamedlem, som velges av generalforsamlingen, og styremedlemmene velges for 2 år.

Lederen velges blant disse medlemmene av generalforsamlingen. Alle myndige huseiere i realsameiet er valgbare til styret. Ingen husstand kan imidlertid ha mer enn ett medlem i styret samtidig. Grendelagsavgiften må være betalt før et styremedlem kan tiltre sin plass.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Styret skal sørge for at vedtakene, som generalforsamlingen har fattet, blir gjennomført, og sørger for et korrekt og revidert regnskap for driften. Styret forplikter grendelaget utad ved underskrift av leder og to styremedlemmer. Styret kan ikke sette i gang med større prosjekter som medfører en utgift på mer enn 150 000 kr per år.

Styret sørger for å kreve inn årlig avgift fra husstandene, og sørger for avlesning av strømforbruk i felles garasjeanlegg. Styret skal i samarbeid med Vedlikeholdskomiteen sørge for at nødvendig arbeid på fellesarealene utføres. Styret skal sørge for at lekeplassene årlig kontrolleres av godkjent kontrollinstans, og at eventuelle pålegg om utbedringer blir gjennomført. Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall avskjedige hele styret.

**§4**

Garasjeanlegget skal vedlikeholdes i fellesskap. Eier av hus har rett til en garasje. Hus og garasje kan ikke selges hver for seg. Lading av el-bil/hybridbiler i garasjeanlegget er ikke tillatt.

**§5**

Realsameiet skal opparbeide og vedlikeholde fellesområdene og sørge for snøbrøyting av gangveier, biloppstillingsplasser og områdene rundt garasjene.

**§6**

Det er ikke tillatt å fremme noen form for ledninger i luftstrekk eller å benytte plenklipper med forbrenningsmotor på privat parsellhage. Uten styrets godkjennelse er det heller ikke tillatt å:

- felle trær eller sette opp tørkestativer på fellesområdene
- reise gjerde utover det reguleringsplanen viser
- sette opp antenner for tv- og radiosending/-mottaking
- mate fugler eller andre ville dyr uten tilsyn

**§7**

Kjøring til og parkering på andre steder enn felles parkeringsplass og egen tomt er ikke tillatt. Lading av elbil andre steder enn egen tomt er ikke tillatt. Dette gjelder ikke utrykningskjøretøy, transport for syke og uføre, renovasjon, post, snørydding samt nødvendig varetransport. All parkering av lastebiler og større varebiler må skje på felles parkeringsplass.

Dispensasjon fra denne paragrafen må søkes gjennom realsameiets styre og gis kun for 2 år om gangen. Brudd på vedtekten kan medføre borttauing på eiers risiko og regning, da utrykningskjøretøy o.l. skal ha fri ferdsel.

**§8**

Det er tillatt å reise boder i samsvar med tegninger godkjent av styret og kommunen.

**§9**

Tvister angående tolkning av vedtekter avgjøres av et skjønn på tre medlemmer oppnevnt av Indre Follo Herredsrett.

**§10**

Disse vedtektene kan bare forandres ved at en beslutningsdyktig generalforsamling vedtar med 2/3 flertall at forandring skal finne sted. Endringene trer i kraft så snart generalforsamlingen er hevet.

Nordre Follo kommune

# Grunnkart

Eiendom: 137/371
Adresse: Gamle Åsvei 50D
Dato: 04.11.2025
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.*

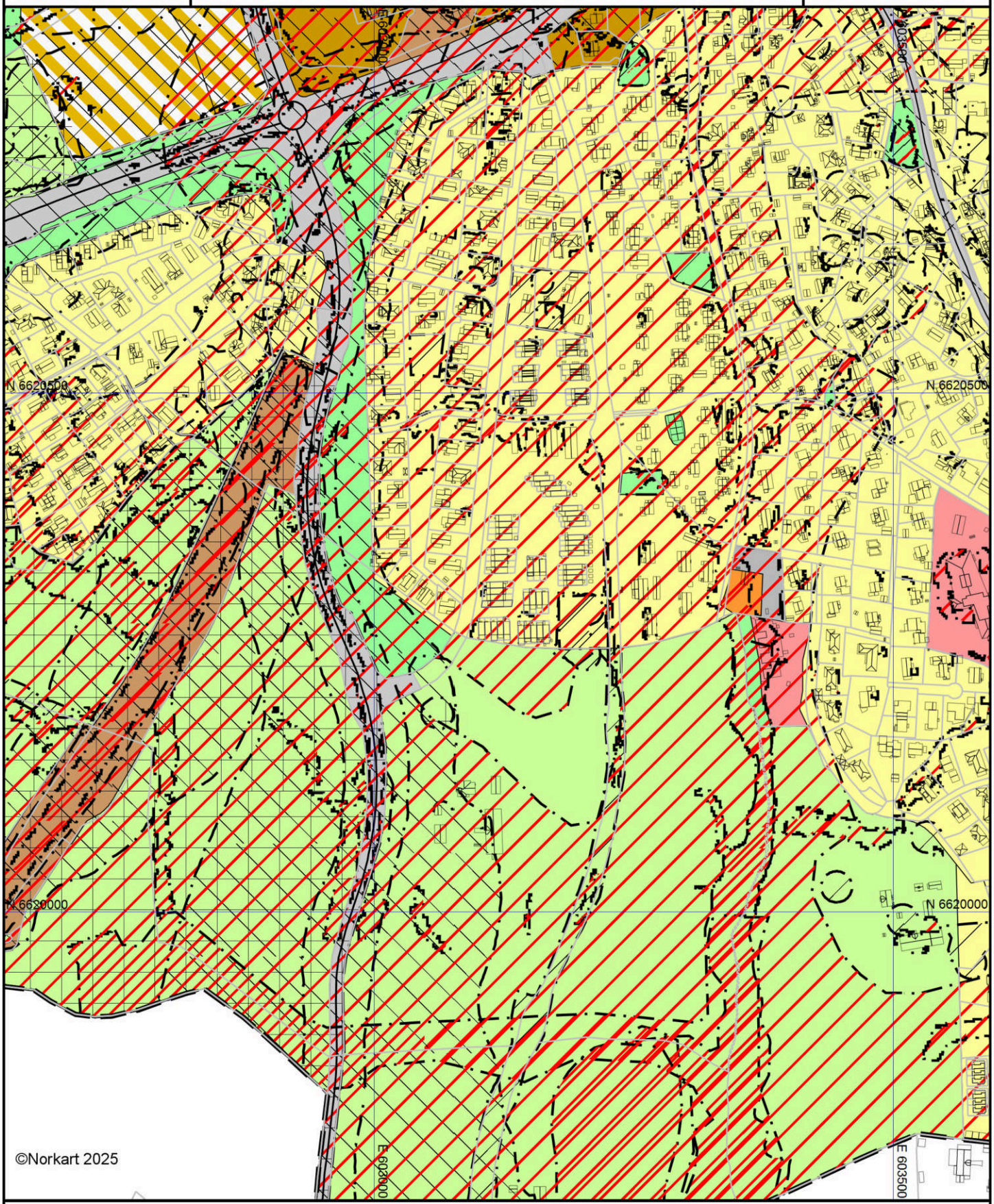
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 137/371
Adresse: Gamle Åsvei 50D
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




©Norkart 2025

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

# Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

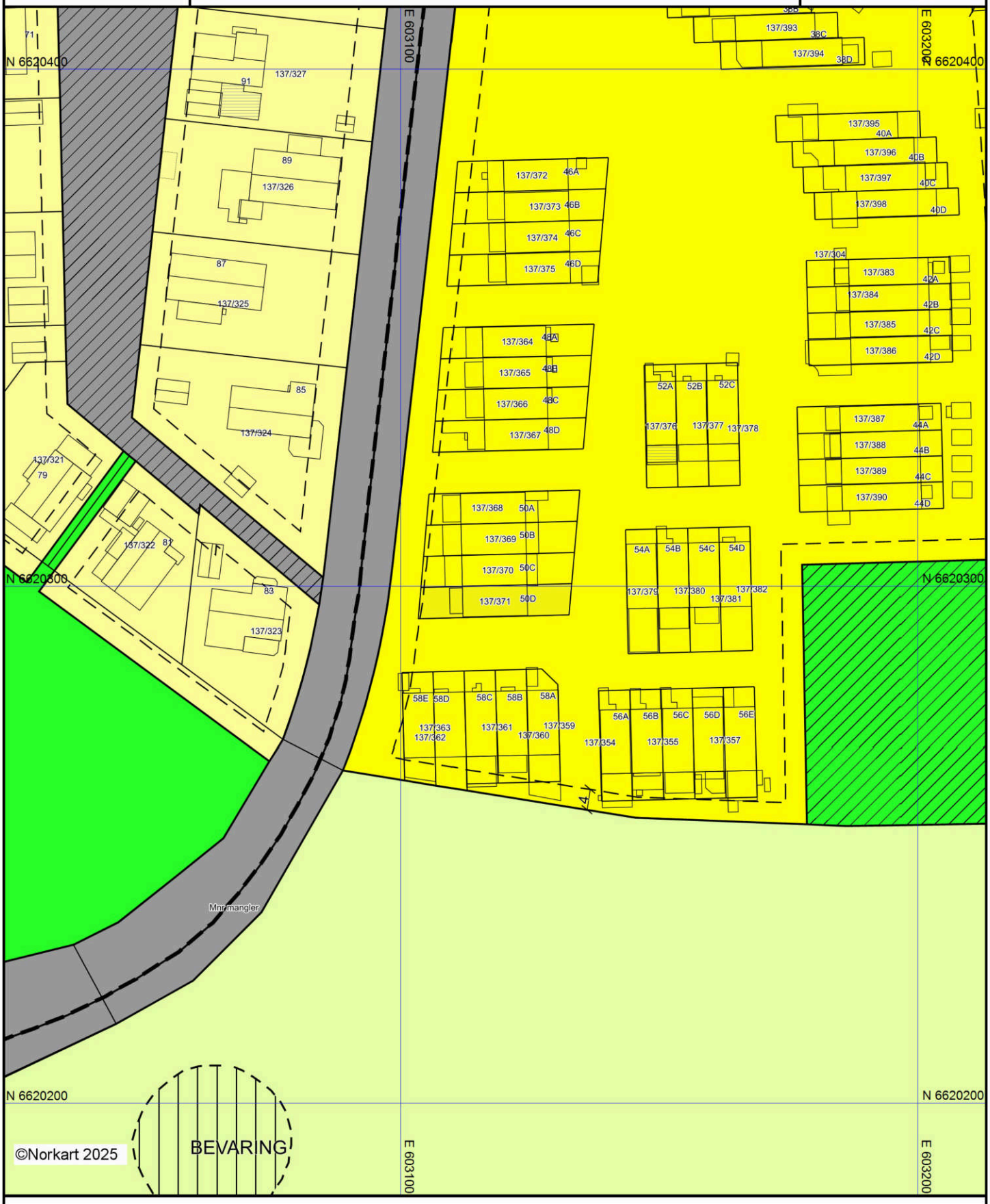
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 137/371
Adresse: Gamle Åsvei 50D
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Bestemmelsegrense
- Jordbruk
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

# Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 137/371

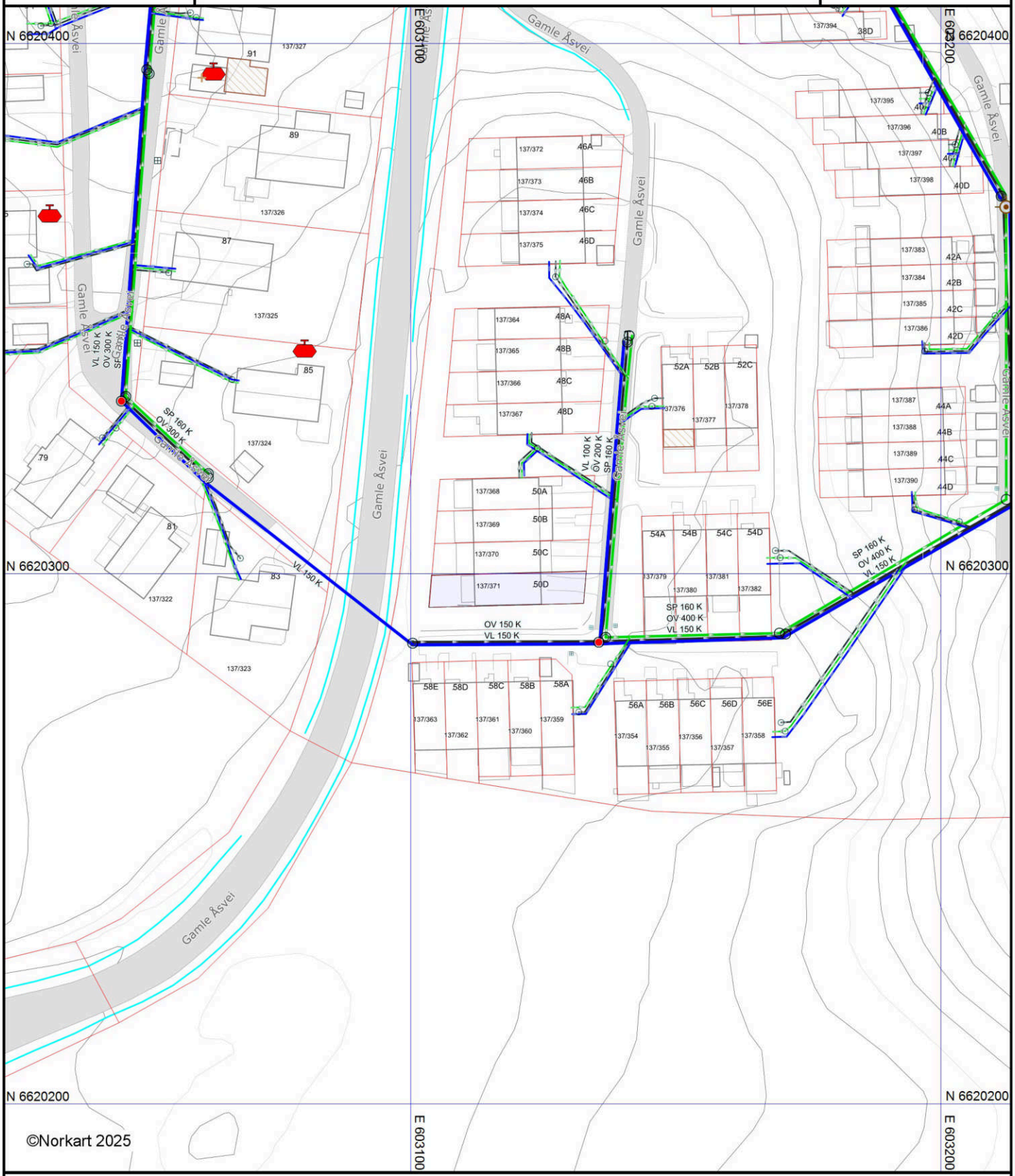
Adresse: Gamle Åsvei 50D

Dato: 04.11.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2025

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

# Tegnforklaring

*Innsjøer og vassdrag*

Veggrøft åpen

*Bygninger*

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

*Gatenavn*

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

*Adresser*

Adressepunkt

*Eiendomsinformasjon*

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

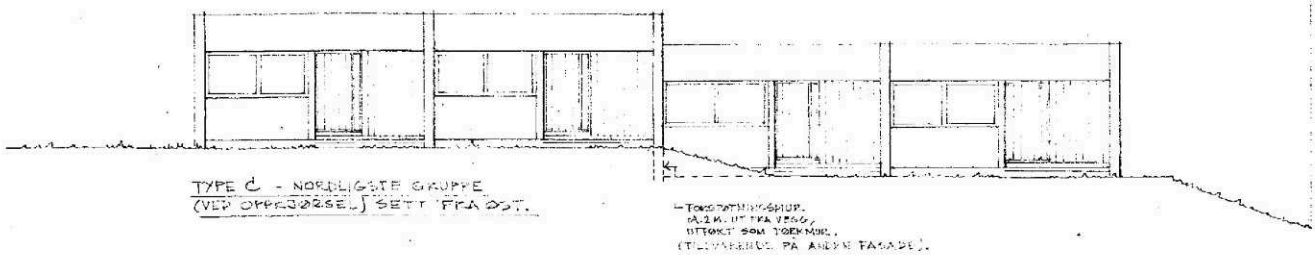
*Oljetank*

Oljetank

*Tiltak*

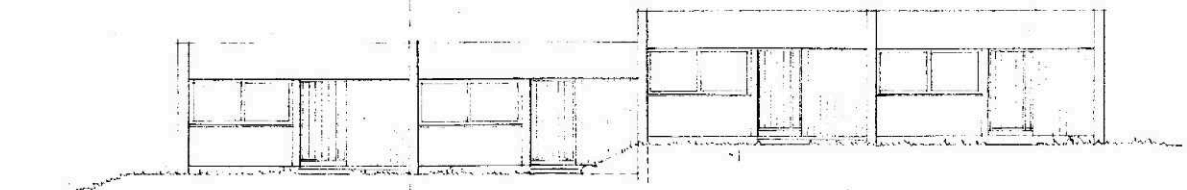
Godkj. Bygningsendring

Godkj. Bygningstiltak pkt



TYPE C - NORDLIGSTE GRUPPE
(VED OPPRØRSEL) SETT FRA ØST.

- TOMTEAVGRENSNING.
PÅ 2 M. UTTRA VEGG,
UTTØKT SOM TØRKEMUR.
(TILSVARENDE PÅ ANDRE FASADE).

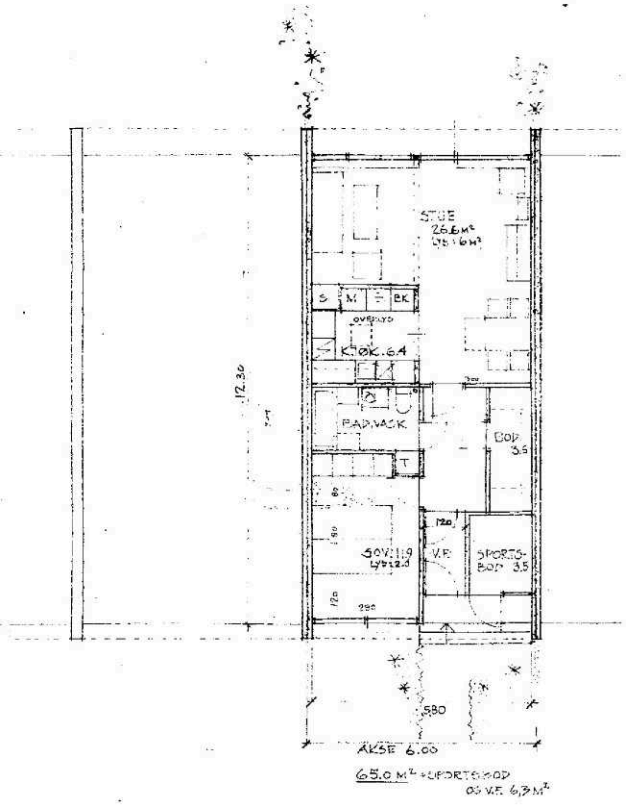


TYPE C - DE TO ØSTLIGSTE GRUPPER MED
3 OG 4 ENHETER - SETT FRA NORD.

...JOURNAL NR. 138/72
...DES. 1972
DATE 8/12-72

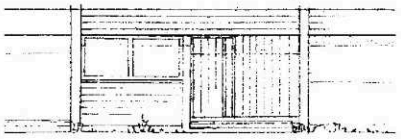
TYPE C - SØNDRE FINSTAD 29-11-72
AVTRAPPETTE FASADER. — MÅL 1:100

...ARKITEKT MNAL ... ARKITEKT MNAL 17

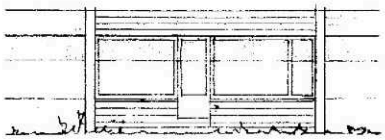



65.0 M² + SPORTSBOD OG VR. 6,3 M²

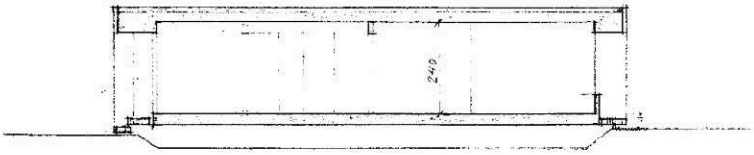
TYPE C - 2 VÆRELSER - U/KJELLER.



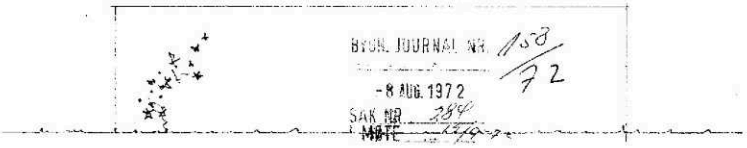
ENTRÉFASADE.



STUEFASADE SYD/VEST.




SNITT.



GAVLFASADER

BYGN. JOURNAL NR. 158/72
- 8 AUG. 1972
SAK NR. 3854
MØTE

# TYPE C - SØNDRE FINSTAD

KOMPLETTERT 5.8.72 21.4.72 29.1.72

PLAN, SNITT, FASADER -

MÅL 1:100

BJART MOHR ARKITEKT MNAL CARL CORWIN ARKITEKT MNAL

4

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 18/12 1975

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Åsvegen 46, 48, 50, 52, 54, 56 og 58, Ski | J.nr.158/72 | 137/239 | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Rekkehus i 1 etg. | 7.7-72 | dato 12.9-72 sak 284 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Brekke og Dahl | Løkkåsvegen 5, Ski | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Ark. Corwin og Mohr | Oslo | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Aug. W. Dahl | Løkkåsvegen 5, Ski | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1400 SKI den 1.12-75

Arve Skovdahl
Arve Skovdahl
avd.ing.

Bernt Stadven
bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.kontr.
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

S-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
2129 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

# 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:**
Gamle Åsvei 50D, 1424 Ski
Gnr. 137, Bnr. 371, Nordre Follo kommune.

**Oppdragsnummer:**
309251145


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ski-Ås

**Saksbehandler:** Isak Juel Fagermoen

**Telefon / Mobil:** 64 94 20 10 / 959 42 787

**E-post:** isak.fagermoen@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.

---