PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

GAUSELVEIEN 1A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

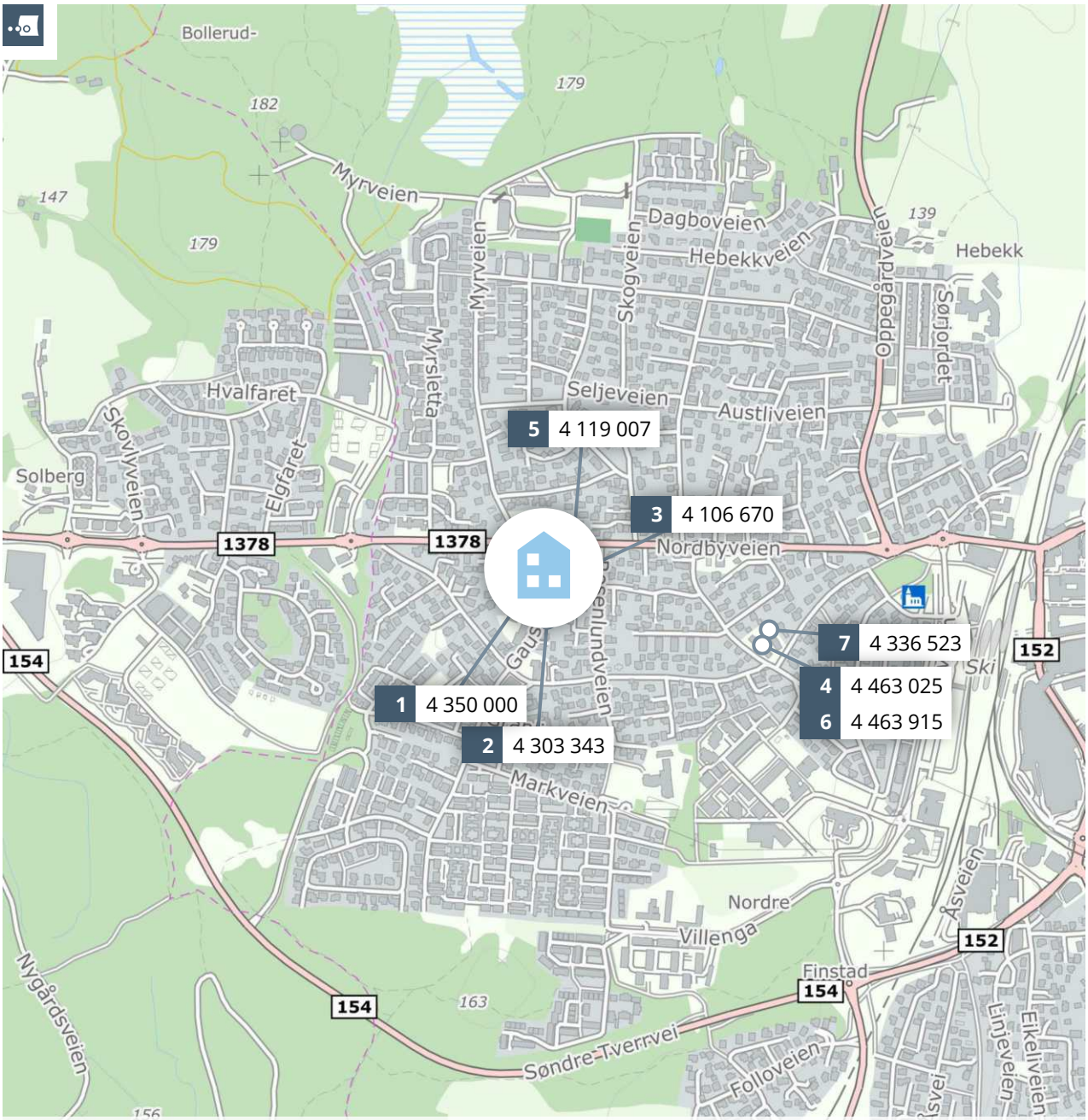
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAUSELVEIEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 27.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gauselveien 1 A, 1406 SKI

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 129 BNR 176 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Solfallsvegen

Verdivurdert til

4 000 000

120 000	4 120 000	67 541
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	8 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	6 450
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gauselveien 5				19.02.2025	4 350 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**66 923**
	65 m²	1959	1. etg	2 sov						
2	Gauselveien 8				23.06.2025	4 000 000	**3 950 000**	353 343	4 303 343	**66 205**
	65 m²	1955	1. etg	2 sov						
3	Rosenlundveien 1 A				08.09.2025	3 780 000	**3 890 000**	216 670	4 106 670	**67 322**
	61 m²	1948	1. etg	2 sov						
4	Vilbergveien 6 B				28.08.2025	4 500 000	**4 350 000**	113 025	4 463 025	**60 311**
	74 m²	1968	1. etg	3 sov						
5	Nordbyveien 46 B				04.03.2025	3 900 000	**3 900 000**	219 007	4 119 007	**67 525**
	61 m²	1948	3. etg	3 sov						
6	Vilbergveien 6 B				09.05.2025	4 490 000	**4 350 000**	113 915	4 463 915	**60 323**
	74 m²	1968	3. etg	3 sov						
7	Gamleveien 15 C				10.09.2025	4 390 000	**4 200 000**	136 523	4 336 523	**58 602**
	74 m²	1968	3. etg	3 sov						

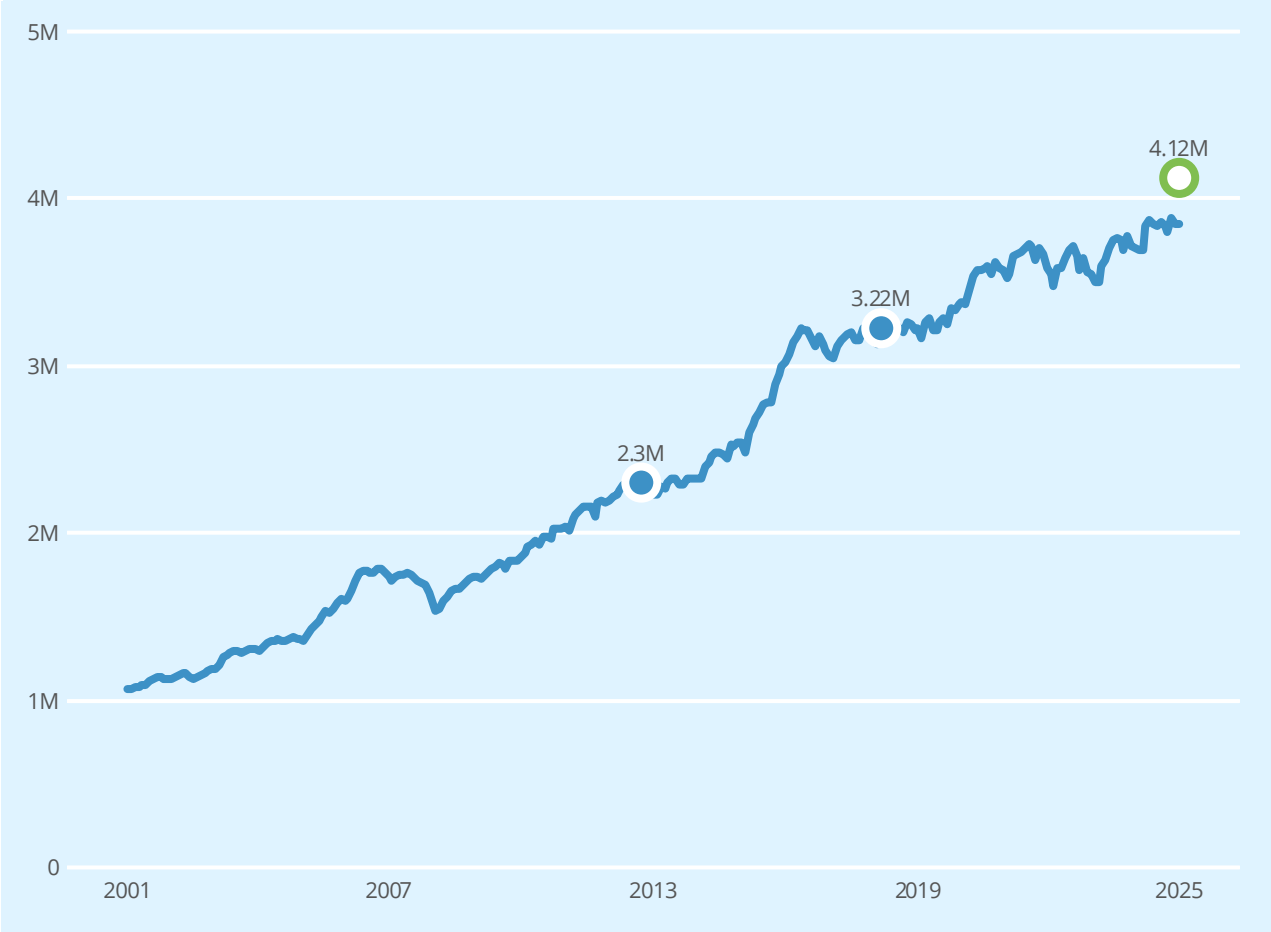
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.01.2019	14.01.2019	18.02.2019	3 190 000	3 050 000	170 506	3 220 506	4
27.07.2013	06.08.2013	23.09.2013	2 030 000	2 200 000	97 663	2 297 663	
31.07.2012	14.07.2012	31.07.2012	-	1 870 000	-	1 870 000	5
18.06.2009		18.06.2009	-	1 400 000	-	1 400 000	5
01.10.2002	01.10.2002		-	1 210 000	-	1 210 000	5

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

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

Leiligheter til salgs i 1406 SKI nå

22
leiligheter til salgs

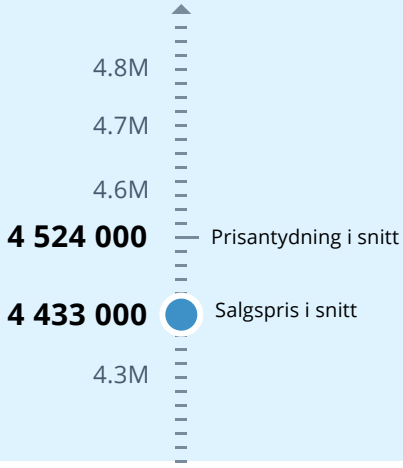


Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i 1406 SKI siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

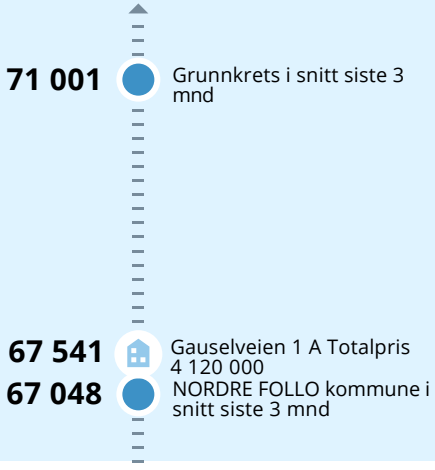


Solgt i snitt i løpet av

75
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Gauselveien 1 A 1406 SKI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1948
BRA:	72 m^2
BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	29.12.2025 (Gyldig til 29.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	13	0	2

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38392

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Alders- og bruksslitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	Registrert retningsavvik ligger innenfor nivå for TG2 iht. NS 3600.
Kjøkken - Overflater og innredning	Alders- og bruksslitasje, samt avflassing på benkeplate ved oppvaskmaskin som følge av fukt-/dampbelastning.
Kjøkken - Avtrekk	Uisolert kanal med potensiell kondensfare, selv om funksjonstest viser godt avtrekk.
Avløpsrør	Ukjent utførelse av rørarbeider fra 2009 og trolig eldre hovedavløpsrør.
Vannledninger	Ukjent utførelse av rørarbeider fra 2009, manglende veggbokser og sannsynlig eldre skjulte kobberrør.
Elektrisk	Manglende samsvarserklæring og ukjent utførelse av elektrisk arbeid.
Ventilasjon	Manglende tilluftspalter, eldre ventilasjonsløsning og usikker funksjon i forhold til dagens krav.
Våtrom - Overflater	Aldersslitasje, avvikende flisarbeid, redusert fall, skader i overflater og manglende dokumentasjon.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende dokumentasjon på membran, usikker utførelse og mangelfulle løsninger rundt rørføringer.
Våtrom - Fukt	Manglende mulighet for hulltaking og kontroll av konstruksjoner i våtsone.
Overflater gulv	Ukjent alder på gulv, synlig slitasje og stedvis knirk.
Overflater vegg og himling	Alders- og bruksslitasje med misfarginger og ru overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmesentral er utilgjengelig og ikke undersøkt.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvannsbereder er utilgjengelig og ikke undersøkt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boenheten har avvik fra opprinnelige byggetegninger. Det er foretatt endring i planløsning ved sammenslåing av opprinnelig WC og bad til ett baderom. Slike endringer kan, i henhold til plan- og bygningsloven, gjennomføres av eier som mindre bygningsmessige tiltak innenfor boenheten uten krav om byggesøknad, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller tekniske hovedinstallasjoner. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som avklarer hvilke konstruksjoner eller installasjoner som eventuelt er berørt i forbindelse med endringen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2025

Rapportdato
29.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Shpetim Kasumi** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Vlora Kasumi** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti** Telefon: **93025344**
Firma: **BYMICO AS** Epost: **post@bymico.no**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Gauselveien 1 A, 1406 Ski**

Kommunenr:	3207	Gårdsnr:	129	Bruksnr:	176	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	2	Leilighetsnr:	H0102		

Byggeår: **1948**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk fra 1948
GENERELT:

Leiligheten er en andelsleilighet beliggende i en blokkbebyggelse oppført ca. 1948. Bygningen er oppført i mur- og betongkonstruksjon med etasjeskillere i betong. Yttervegger er i mur/betong, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjonen er saltak i trekonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Bygningen består av tre etasjer samt kjeller og loft. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje for alder, og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

UTEOMRÅDER:

Eiendommen har felles utearealer tilknyttet borettslaget. Adkomst skjer via felles gangveier og opparbeidede fellesområder.

UTVENDIG:

Vinduer og balkongdør er i tre med isolerglass, opplyst skiftet i 2013. Ytterdør er brann- og lydklassifisert. Utvendige bygningsdeler fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, sett i forhold til bygningens alder.

BALKONG:

Leiligheten har en liten inntrukket balkong mot vest med utgang fra stue og kjøkken. Balkongen er oppført i betong med støpt rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 94 cm, som er lavere enn dagens krav. Balkonggulv er belagt med treheller som viser slitasje, og underliggende gulv er ikke inspisert. Det er registrert fall mot sluk.

INNVENDIG:

Innvendige overflater på vegger består av malt tapet/strie, og himlinger er sparklet og malt. Det registreres slitasje, skjolder, ru overflater og misfarginger. Gulvoverflater består av laminat med ukjent alder, med synlig slitasje og stedvis knirk. Etasjeskillere er målt med laser og viser retningsavvik innenfor TG2-nivå, noe som er normalt for bygninger fra perioden.

KJØKKEN:

Kjøkkenet er opplyst oppgradert rundt 2009. Det er innredning med slette fronter, laminerte benkeplater og fliser over benk. Det registreres bruksslitasje og skjolder på benkeplate, samt avflassing i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin som følge av fukt-/dampbelastning. Kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk vannstopp.

BAD:

Badet er opplyst oppgradert i 2009. Dokumentasjon på membran og tettesjikt er mangelfull og ikke verifiserbar. Det er registrert flere forhold som gir usikkerhet rundt utførelse, herunder manglende synlige mansjetter, avvikende flisarbeider, redusert fall mot sluk og bruk av silikon der fast fug normalt benyttes. Vindu er plassert i våtsone. Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot våtsone grunnet bygningsmessige forhold. Fuktsøk fra tilstøtende rom viser ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

VANN- OG AVLØP:

Det er registrert rør-i-rør-system med fordelerkasse i leiligheten, mens skjulte rørføringer antas å være eldre kobberrør fra byggetiden. Omfang og utførelse av rørarbeider utført rundt 2009 er ukjent. Det mangler veggbokser/tettehylser for vannrør på kjøkken. Avløpsrør i leiligheten er av plast, mens skjulte hovedføringer antas å være eldre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Det antas utført elektriske arbeider i forbindelse med oppgraderinger rundt 2009, men omfang og faglig utførelse er ukjent. Sikringsskap fremstår visuelt intakt med kursfortegnelse. Varmesentral og varmtvannsbereder inngår i byggets felles anlegg og har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon.

VENTILASJON:

Ventilasjonsløsningen består av naturlig tilluft og felles avtrekk. Det mangler tilluftspalter under dører, noe som gir redusert intern luftsirkulasjon og usikker luftutskifting sammenlignet med dagens krav.

BODER / PARKERING:

Eier opplyser om bruksrett til to boder, én på loft og én i kjeller. Loftsbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Kjellerbod er målt til ca. 11 m². Det foreligger bruksrett til fast utendørs parkeringsplass, merket nr. 18.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Gauselveien 1A, H0102

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	3
Ekstern bod	11	0	11	0	0
Totalt m²	**72**	**61**	**11**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Gang, 2soverom, kjøkken, stue	
Ekstern bod	11	0	11		Ekstern bod i kjeller
Totalt m²	**72**	**61**	**11**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong inntrukket i fasaden Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Eier opplyser at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i egen regi. Det er heller ikke kjent om det er utført arbeider eller oppgraderinger etter byggets opprinnelige oppføringsår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Tilstandsgrad (TG): 2
Inntrukket balkong med utgang fra stue og kjøkken. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med støpt rekkverk. Balkonggulv er belagt med treheller, som viser noe slitasje. Det er ikke foretatt inspeksjon av undergulv/betongoverflate under trehellene. Rekkverk måles til ca. 94 cm, som er lavere enn dagens krav (TEK17 ≥ 100 cm). Det registreres fall mot sluk, hvilket er positivt for avrenning. Overflater og treheller viser bruksslitasje og normal elde Tilstanden under trehellene er ukjent og ikke undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Vurdere tiltak for økt rekkverkshøyde for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.
- Fjerne treheller for inspeksjon, rengjøring og kontroll av fallforhold samt betongens tilstand.
- Erstatte eller vedlikeholde treheller ved behov.

Konsekvens ved manglende utbedring:
- Økt risiko for fallulykker pga. lav rekkverkshøyde.
- Skader i betong og dreneringsfunksjon kan utvikle seg uoppdaget dersom overflaten forblir skjult.
- Over tid kan fuktbelastning føre til korrosjon i armering og redusert levetid for balkongkonstruksjonen.

6.2 Vinduer og dører







Beskrivelse

Vinduer og balkongdør er utført i trekonstruksjon med isolerglass fra 2013. Innerdører består av lette formpressede dører. Ytterdør er opplyst å ha brann- og lydklassifisering

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i borettslagets . Vinduer og balkongdører er skiftet i 2013.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

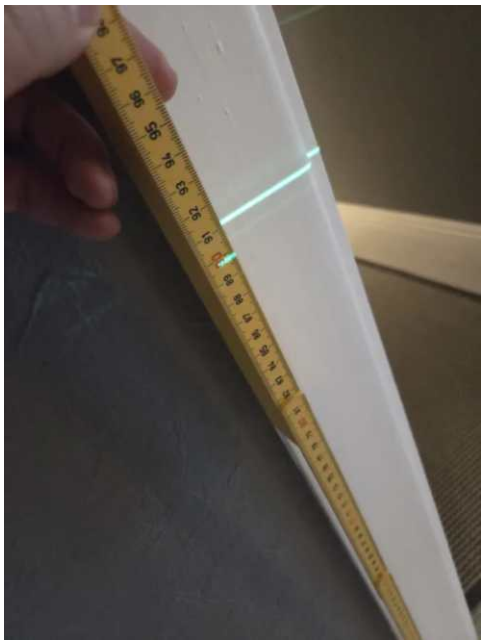
Tilstandsgrad (TG): 1
Boligen har vinduer og balkongdør i tre med isolerglass fra 2013. Innerdører er lette formpressede dører. Ytterdør er en klassifisert dør med brann- og lydmotstand.
Vinduer og balkongdør fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning men det registreres noe avflassing av håndtak på bad. Formpressede innerdører vurderes som en enkel standard med normal bruksslitasje. Ytterdør med brann- og lydklassifisering vurderes med bruksslitasje. Det er ikke registrert skader eller funksjonssvikt på dører eller vinduer.

Anbefalte tiltak:
- Normalt vedlikehold av treverk og beslag på vinduer og balkongdør.
- Kontroll av pakninger, hengsler og justeringer på ytterdør.
- Innerdører vedlikeholdes ved behov.

Konsekvens ved manglende tiltak:
- Redusert funksjon på vinduer/dører over tid, herunder luftlekkasjer, slitasje på beslag og redusert levetid.
- Potensielt svekket brann- eller lydmotstand dersom ytterdør ikke vedlikeholdes.



6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

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

Tilstandsgrad (TG): 2.
Beskrivelse:
Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon, slik som vanlig for blokkbebyggelse fra byggeår ca. 1948. Under befaringen var boligen fullt møblert, til dels overmøblert, noe som ga begrenset tilgang for måling i flere rom.
Etasjeskiller er målt med laser i stue, gang og kjøkken. Registrert retningsavvik er som følger: lokalt avvik: 10–20 mm og totalt avvik: 15–30 mm.
Måleverdiene ligger innenfor intervallene som gir tilstandsgrad 2 etter NS 3600. Det må påregnes at avvik kan variere mellom rom grunnet begrenset måleunderlag.
Det registreres noe knirk under befaring, hovedsakelig relatert til laminatgulv og terskler. Dette vurderes som et forhold knyttet til gulvbelegget og ikke selve etasjeskillet, og omtales videre under bygningsdelen "Overflater gulv".
For bygg fra 1940-tallet er mindre skjevheter og ujevnheter normalt som følge av alder, naturlige konstruksjonsbevegelser og setninger over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Ingen nødvendige strakstiltak.
- Supplerende kontroll anbefales dersom gulv skal skiftes eller konstruksjon åpnes.
- Følge med på eventuelle økende ujevnheter ved fremtidig renovering.

Konsekvens ved manglende tiltak:
- Ingen konstruktiv risiko forventes.
- Kan gi estetiske avvik, påvirke opplevelse av planhet og gi utfordringer ved installasjon av fast innredning eller nytt gulvbelegg.





Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Kjøkkenet er opplyst oppgradert i ca. 2009 og består av innredning med slette fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk, og det er integrert komfyr og koketopp, samt avsatt plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekksvifte er montert over koketopp. Det registreres skjolder på benkeplate og normal bruksslitasje på veggfliser. Underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin viser avflassing, noe som typisk skyldes fukt- og dampbelastning over tid. Det anbefales å montere fuktsikring/dampbeskyttelse for å hindre videre skadeutvikling. Kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem, som er anbefalt sikkerhetsutstyr etter dagens standard. Kjøkkenets alder, registrert slitasje og manglende sikkerhetsutstyr vurderes samlet til TG2. Ved manglende tiltak kan avflassingen utvikle seg videre og påvirke benkeplatens levetid og funksjon.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak
- Installere komfyrvakt.
- Installere automatisk vannstoppesystem.
- Montere fuktsikring/dampbeskyttelse under benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Vedlikeholde eller vurdere utskifting av laminerte benkeplater med slitasje.

Konsekvens
- Videre skadeutvikling på benkeplate ved fortsatt fuktbelastning.
- Økt risiko for brann uten komfyrvakt.
- Økt risiko for vannlekkasje uten automatisk vannstopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk ventilasjon tilkoblet ut i det fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilasjonen består av mekanisk avtrekk som er tilkoblet ventil ut gjennom fasaden. Det registreres en uisolert ventilasjonskanal frem til ytterveggen. Løsningen videre ut mot det fri er ikke tilgjengelig for kontroll. Ved funksjonstest registreres godt avtrekk/sug i kanalen, noe som viser at anlegget fungerer tilfredsstillende per i dag. Likevel anbefales bruk av isolert ventilasjonskanal på generelt grunnlag for å redusere risiko for kondens, drypp, fuktskader og nedsatt effekt i kalde soner. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak
- Isolere ventilasjonskanalen frem til yttervegg.
- Kontrollere løsning mot friluft dersom tilkomst senere er mulig.

Konsekvens
- Risiko for kondens og fuktproblemer rundt kanalen.
- Potensielt redusert ventilasjonseffekt ved lave utetemperaturer.

6.5 Lovlighet / HMS

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

Boenheten har avvik fra opprinnelige byggetegninger. Det er foretatt endring i planløsning ved sammenslåing av opprinnelig WC og bad til ett baderom. Slike endringer kan, i henhold til plan- og bygningsloven, gjennomføres av eier som mindre bygningsmessige tiltak innenfor boenheten uten krav om byggesøknad, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller tekniske hovedinstallasjoner. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som avklarer hvilke konstruksjoner eller installasjoner som eventuelt er berørt i forbindelse med endringen.

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

Det er fremlagt møteprotokoll datert 22.06.1948 som dokumenterer innflyttingstillatelse for bygget.

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

6.6 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast

Det registreres avløpsrør av plast i sluk, benkeskap og servanskap.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår. Det er antagelig utført arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009. Omfang og utførelse av dette er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det registreres avløpsrør av plast i sluk, benkeskap og servantskap. Dette indikerer at det sannsynligvis er utført arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken rundt 2009. Omfang, kvalitet og fagmessig utførelse av disse arbeidene er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon. Kun synlige rørføringer i leiligheten er observert. Skjulte rørføringer i sjakter og skillevegger er ikke tilgjengelige for inspeksjon og antas å bestå av eldre avløpsrør fra byggetiden. På grunn av ukjent utførelse i 2009 og sannsynlig eldre hovedavløpssystem settes tilstandsgrad til TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak
- Etterspørre dokumentasjon på rørarbeider utført i 2009.
- Vurdere rørinspeksjon dersom borettslaget planlegger fremtidig rørfornying/rehabilitering.
- Overvåke eventuelle tegn til lekkasje eller treg avrenning.

Konsekvens
- Økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje i eldre avløpsrør.
- Mulige skjulte skader eller svakheter som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Det registreres rør i rør med fordelerkasse, Hovedtilførsel antatt av kobberledning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår. Det er antagelig utført arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009. Omfang og utførelse av dette er ukjent.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det registreres rør-i-rør-system med fordelerkasse i leiligheten, mens hovedtilførselen antas å være av kobberrør fra eldre dato. Det er sannsynlig at det ble utført rørarbeider i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken rundt 2009, men omfang og fagmessig utførelse av dette er ikke dokumentert. Det mangler veggbokser eller tettehylser for vannrør på kjøkken, noe som er avvik fra dagens anbefalte løsninger og kan gi risiko for fuktskader ved lekkasje. Kun synlige vannledninger i leiligheten er observert. Skjulte rørføringer i sjakter og skillevegger er ikke tilgjengelige for kontroll og antas å bestå av eldre kobberrør fra byggetiden. På grunn av usikkerhet rundt utførelse av rørarbeider i 2009, manglende veggbokser og trolig eldre skjulte hovedrør vurderes tilstanden samlet til TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

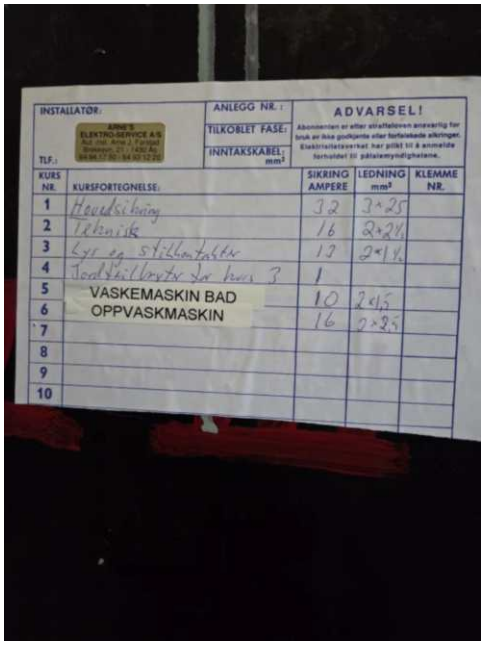
Anbefalte tiltak
- Installere veggbokser eller godkjente tettehylser på kjøkken.
- Etterspørre dokumentasjon for rørarbeider utført i 2009.
- Vurdere utskifting eller rørfornying av eldre skjulte vannrør ved fremtidige oppgraderinger.
- Kontrollere fordelerkasse jevnlig for lekkasje og funksjon.

Konsekvens
- Økt risiko for skjult lekkasje ved fravær av veggbokser.
- Potensiell svikt i eldre kobberrør med påfølgende lekkasjefare.
- Uforutsette kostnader ved manglende dokumentasjon og skjulte svakheter.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Det antas at det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009, men omfang og faglig utførelse av dette er ukjent for takstmann. Sikringsskapet fremstår visuelt intakt uten registrerte hull eller manglende deksler, og kursfortegnelse er til stede og synes å stemme med antall kurser, men det registreres en liten åpning/glippe mellom sikringer. Det presiseres at det elektriske anlegget ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og vurderingen baserer seg på en enkel visuell kontroll som ikke kan erstatte en fagmessig elkontroll. På bakgrunn av manglende dokumentasjon vurderes tilstanden til TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak
- Innhente elkontroll utført av kvalifisert elektroinstallatør.
- Etterspørre eventuell dokumentasjon for elektriske arbeider utført i 2009.

Konsekvens
- Risiko for skjulte feil og mangler i anlegget.
- Manglende dokumentasjon kan gi utfordringer ved eierskifte og forsikringssaker.
- Eventuelle feil kan representere sikkerhetsrisiko.

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

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

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om varmeanlegget for takstmann, og anlegget er derfor kun vurdert ut fra visuell besiktigelse. Synlige rørdeler fremstår intakte uten registrerte lekkasjer eller skader. Det anbefales å innhente dokumentasjon for anleggets oppbygging, alder og servicehistorikk. Røranlegg har generelt lang levetid, men tilhørende komponenter som ventiler og styringer har normalt en levetid på ca. 15–20 år. Tilstandsgrad settes til TG1 på bakgrunn av at vurderingen kun bygger på visuell observasjon uten øvrig dokumentasjon eller verifisering av anleggets tekniske tilstand.

Anbefalte tiltak
- Innhente dokumentasjon for varmeanlegget, herunder alder, drift, service og utskiftede komponenter.
- Gjennomføre teknisk kontroll av kvalifisert fagperson ved behov.

Konsekvens
- Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere reell teknisk tilstand.
- Risiko for at komponenter nærmer seg slutten av forventet levetid uten at dette er kjent.
- Kan medføre økte driftskostnader eller uforutsette reparasjoner.



6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Tilstandsgrad (TG): IU - ikke undersøkt
Varmesentral er ikke tilgjengelig for takstmann og inngår som en del av byggets felles varmeanlegg. Varmesentralen er derfor ikke undersøkt, og det foreligger ingen informasjon om anleggets alder, oppbygning, drift eller servicehistorikk. Det gjøres kun oppmerksom på at vurdering av denne bygningsdelen ikke har vært mulig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak
- Innhente informasjon fra borettslaget om varmesentralens alder, tilstand, serviceavtaler og planlagte tiltak.

Konsekvens
- Ukjent teknisk tilstand og usikkerhet knyttet til fremtidige kostnader eller behov for utskifting.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

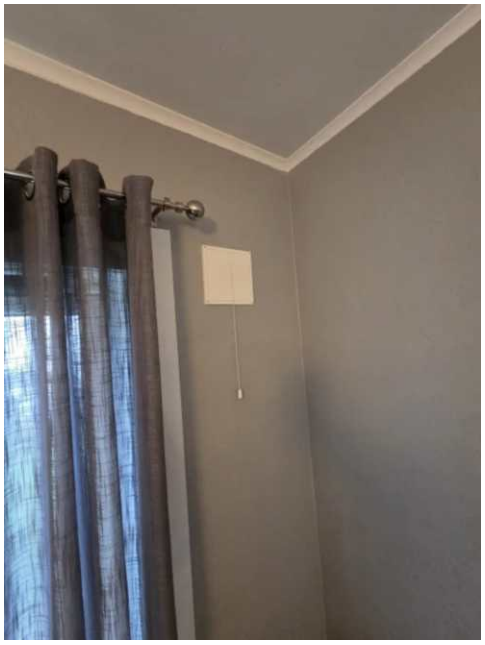
Tilstandsgrad (TG): IU – ikke undersøkt
Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for takstmann og er en del av byggets felles varmtvannssystem. Varmtvannsberederen er derfor ikke undersøkt, og det foreligger ingen informasjon om alder, oppbygning, drift eller servicehistorikk. Det gjøres kun oppmerksom på at vurdering av denne bygningsdelen ikke har vært mulig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak
- Innhente informasjon fra borettslaget om varmtvannsanleggets alder, drift og servicehistorikk.
- Avklare eventuelle planlagte utskiftninger eller oppgraderinger.

Konsekvens
- Ukjent teknisk tilstand kan medføre uforutsette kostnader eller redusert leveringssikkerhet.
- Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid.

6.12 Ventilasjon





Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenet. Tilluft via luker i yttervegg og ventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Ventilasjonsløsningen består av naturlig tilluft og felles avtrekk, et vanlig system for bygårder fra eldre byggeperioder. Det registreres manglende tilluftspalter under dører, noe som svekker intern luftsirkulasjon mellom rom og kan redusere avtrekkets effektivitet. Det er usikkerhet knyttet til om anlegget samlet sett tilfredsstiller dagens ventilasjonsbehov og luftutskifting. Ventilasjonsprinsippet er basert på eldre løsninger med begrenset kapasitet sammenlignet med moderne systemer. Samlet vurderes forholdene til TG2.

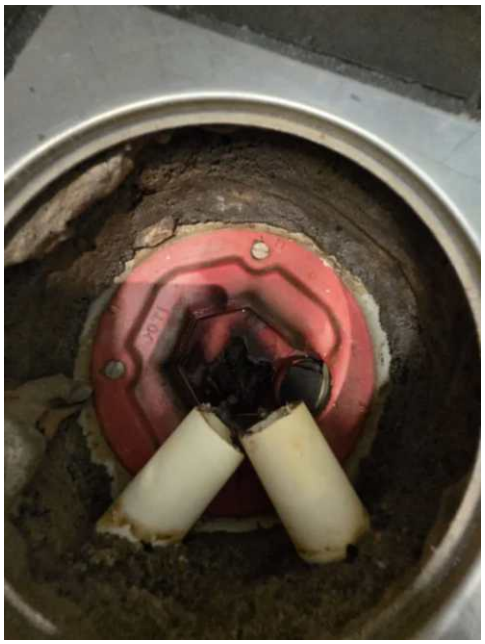
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak
- Etablere tilluftsspalter under innerdører for å sikre korrekt luftsirkulasjon.
- Vurdere funksjonstest av avtrekk i samarbeid med borettslaget.
- Vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonsforhold ved fremtidig oppgradering.

Konsekvens
- Redusert luftutskifting og mulig dårlig inneklima.
- Undertrykksproblemer i rom som avhenger av gjennomstrømming.
- Økt risiko for fuktproblematikk dersom ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende.

6.13 Våtrom







Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på vegg og gulv

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Det foreligger opplysninger på utført arbeider i 2009. Omfang og utførelse av dette er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Badet er opplyst oppgradert i 2009 og har flislagte vegger og gulv. Himlingen er nedsenket, sparklet og malt, med innfelte downlights. Det er indikasjoner på at gulvet kan være overflatemalt i ettertid, noe som ikke er dokumentert. Det opplyses at én veggflis i dusjsonen er skiftet på et senere tidspunkt, og det er benyttet silikon og ikke fast fug rundt denne, noe som avviker fra anbefalt utførelse. Det finnes ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Det registreres hull i en flis etter tidligere dusjvegg.

Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivået og dusjskinne danner en sperre for vannavrenning. Vindu er plassert i våtsone, noe som kan utgjøre en sårbar konstruksjon dersom detaljer ikke er korrekt utført. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Overflatene har enkelte hull, skader samt riss/sprekker i flater og fuger. Samlet vurderes forholdene som TG2 basert på alder, avvik i utførelse, skader i overflater og usikkerhet rundt oppgraderingsarbeidene.



Anbefalte tiltak overflater

Anbefalte tiltak
- Utbedre skadet flis og hull etter tidligere innfesting.
- Kontrollere og eventuelt utbedre område med skiftet veggflis for å sikre korrekt utførelse.
- Vurdere fjerning eller omlegging av gulvskinne for å bedre avrenningen mot sluk.
- Ved renovering bør fallforhold og utførelse i våtsone oppgraderes til dagens krav.
- Følge med på riss/sprekker og utbedre ved behov for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens
- Risiko for lokal fuktbelastning og skader i konstruksjon ved mangelfull avrenning.
- Risiko for redusert tetthet i overganger og rundt utsatte detaljer som vindu og utskiftet flis.
- Gradvis forringelse av overflater dersom skader ikke blir utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Badet er opplyst oppgradert i 2009, men oppbygging av membran og tettesjikt er ikke tilstrekkelig dokumentert. Det foreligger et skriv som opplyser at badet skal være utført med banemembran/sveisemembran, men utførelsen kan ikke verifiseres og det foreligger ingen faglig dokumentasjon. Det kan ikke bekreftes om det er benyttet mansjetter eller korrekt membranoppbygging rundt rørføringer på vegg. Rørføringer gjennom gulv har ingen synlige mansjetter eller membranoppkanter over gulv, noe som avviker fra anbefalt løsning for våtrom. Det er i tillegg benyttet uegnede materialer i våtsone, som ikke er beregnet for direkte vannbelastning. Alder på tettesjiktet, usikker utførelse og manglende dokumentasjon medfører at rommets gjenværende levetid er usikker og vurderes med TG2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefalte tiltak
- Vurdere åpning/undersøkelse av utsatte detaljer ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering.
- Følge med på eventuelle indikasjoner på fukt eller misfarging i overflaten.
- Ved renovering bør det etableres nytt tettesjikt som tilfredsstiller dagens krav og dokumenteres i henhold til våtromsnorm.

Konsekvens
- Risiko for lekkasjer i områder uten mansjetter og korrekt membranoppbygging.
- Potensiell skade på underliggende konstruksjoner ved svikt i tettesjikt.
- Usikker gjenværende levetid og økt risiko for kostbare utbedringer på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert servant, klosett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Eier opplyser om nyere servantskap. Ved inspeksjon fremstår sanitærutstyr som funksjonelt og uten registrerte skader eller vesentlige avvik. Det observeres noe bruksmerker og normal slitasje, hvilket er forventet ut fra bruk og alder. Samlet vurderes tilstanden som god.

Anbefalte tiltak:
- Ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Konsekvens:
- Ingen vesentlige konsekvenser. Normal slitasje kan påvirke estetikk over tid.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det registreres mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det registreres mekanisk avtrekk på baderommet. Eier opplyser at avtrekket er automatisk fuktstyrt og starter ved registrering av forhøyet fuktnivå. Takstmann hadde ikke anledning til å teste funksjonen under befaringen. Løsningen vurderes som hensiktsmessig og i tråd med normal standard, og det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak
- Funksjonstest anbefales ved anledning for å verifisere korrekt drift.
- Ordinært vedlikehold og rengjøring av ventil.

Konsekvens
- Manglende funksjonstest kan medføre usikkerhet rundt reell avtrekkseffekt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Tilstandsgrad (TGIU)
Tilstandsgrad IU er gitt på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot våtsone som følge av bygningsmessige hindringer. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere oppbygning av konstruksjoner og tettesjikt i våtsonen. Det er imidlertid foretatt fuktmåling/fuktsøk i tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom mot våtrommet. Undersøkelsene viser ingen indikasjoner på fukt i tilstøtende konstruksjoner på tidspunkt for befaring.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefalte tiltak
- Videre undersøkelser bør vurderes eller ved symptomer på fukt og ved fremtidig renovering.

Konsekvens
- Skjulte forhold i våtsonen kan ikke verifiseres.
- Eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes, selv om fuktsøk ikke viser utslag per befaringstidspunkt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er fremlagt kun ett enkelt skriv som bekrefter sveisemembran. Skrivet mangler dato og undersdkrift

6.14 Overflater gulv



Beskrivelse

Overflater på gulv består av laminat.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

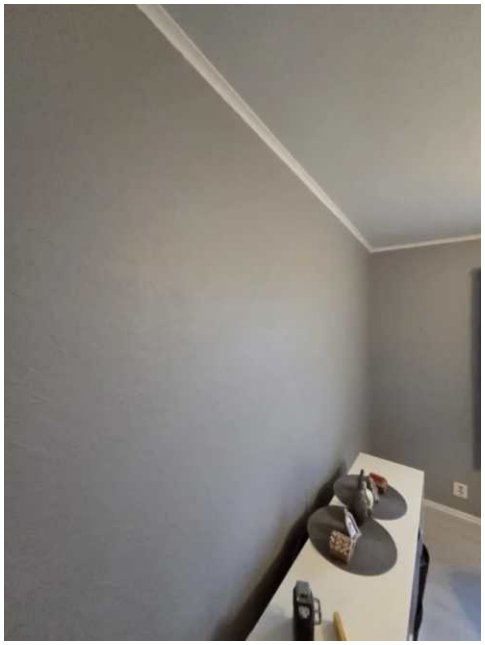
Tilstandsgrad (TG): 2
Gulvoverflater består av laminatgulv som er lagt i tidligere eiers tid. Alder og årstall for utførelse er ukjent. Det registreres synlig slitasje i overflatene og stedvis knirk ved belastning. Knirk vurderes å være relatert til gulvbelegg og/eller underlag, og ikke selve etasjeskillet. På bakgrunn av ukjent alder, registrert slitasje og funksjonelle forhold vurderes gulvoverflatene samlet til TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak
- Vurdere utbedring eller utskifting av laminatgulv ved videre oppgradering.
- Undersøke og utbedre underlag dersom knirk oppleves sjenerende.

Konsekvens
- Videre slitasje og økt knirk over tid.
- Redusert komfort og estetisk kvalitet dersom tiltak ikke utføres.

6.15 Overflater vegg og himling





Beskrivelse

Overflater vegg: malt tapet/strie.
Overflater himling: sparklet og malt overflate.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

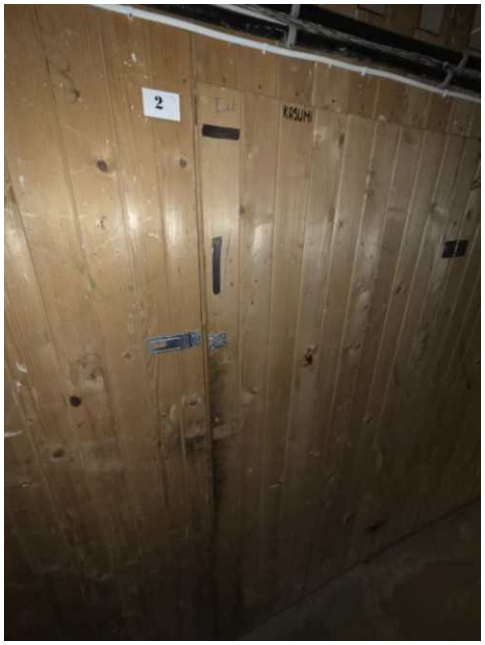
Tilstandsgrad (TG): 2
Veggoverflater består av malt tapet/strie, og himlingsflater består av sparklet og malt overflate. Det registreres generell slitasje, skjolder, ru overflater og misfarginger både på vegger og i himling. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelaterte, uten indikasjoner på konstruktive skader. På bakgrunn av registrert overflateslitasje og estetiske avvik vurderes tilstandsgrad til TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak
- Overflatebehandling av vegger og himling ved behov for estetisk oppgradering.
- Rengjøring, sparkling og maling der misfarginger og ru overflater er fremtredende.

Konsekvens
- Ingen teknisk konsekvens utover redusert estetisk standard.
- Forringet visuelt inntrykk dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

6.16 Eksterne boder



Beskrivelse

Eier opplyser om bruksrett til to boder, hvorav én er plassert på loft og én i kjeller. Loftsboden har for lav takhøyde til å være måleverdig areal og inngår derfor ikke i arealberegning. Kjellerboden er tilgjengelig for inspeksjon og er målt til ca. 11 m².

6.17 Parkering



Beskrivelse

Eier opplyser om bruksrett til fast utendørs parkeringsplass, merket med plass nr. 18.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251172

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Shpetim Kasumi	Vlora Kasumi

Gateadresse
Gauselveien 1A

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP587478

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251172

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251172

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra tallet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det økes normalt hvert år, men usikker på om det er i januar eller senre i året

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251172

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251172

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SHPETIM KASUMI	81eda3bc8c184b74c55e5c09bf3bccbd7e4e4eb7	02.01.2026 12:53:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vlora Kasumi	ccec526c296bd9592081d9311a3fe9aea1eb640e	02.01.2026 12:58:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251172

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Gauselveien 1A

Nabolaget Finstad/Rosenlund - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrveien Linje 520, 521, 525, 540N	2 min 0.1 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 28.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	4 min 0.4 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Nordbyveien	2 min
Kiwi Finstad	4 min

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	22 min
Apotek 1 Ski	3 min
Ski Vinmonopol	22 min

SPORT

Bekkestien ballfelt	6 min
Finstad skole	8 min
PDL Center Ski	9 min
Family Sports Club Ski	18 min

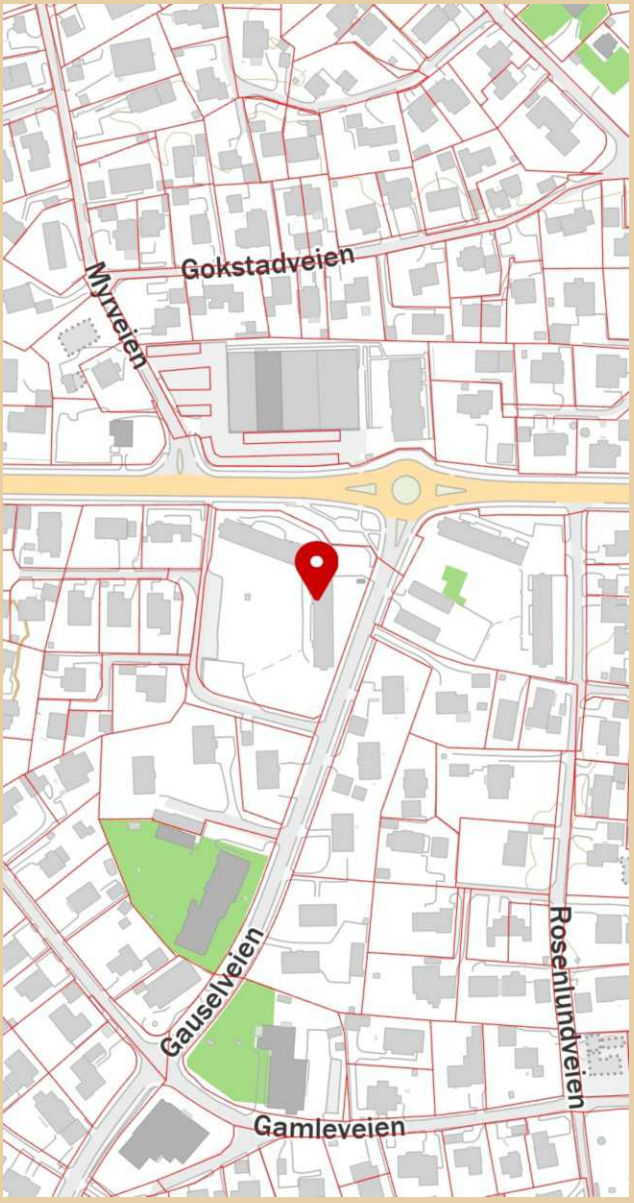
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Gauselveien 1A

Nabolaget Finstad/Rosenlund - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	12 min
Finstad Hagetunet Boligsameiet gjes...	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrveien Linje 520, 521, 525, 540N	2 min 0.1 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 28.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

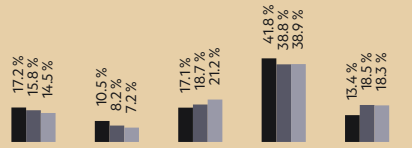
BARNEHAGER

Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	4 min 0.4 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Nordbyveien	2 min
Kiwi Finstad	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Finstad/Rosenlund	1 442	565
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Bekkestien ballfelt	6 min
Finstad skole	8 min
PDL Center Ski	9 min
Family Sports Club Ski	18 min

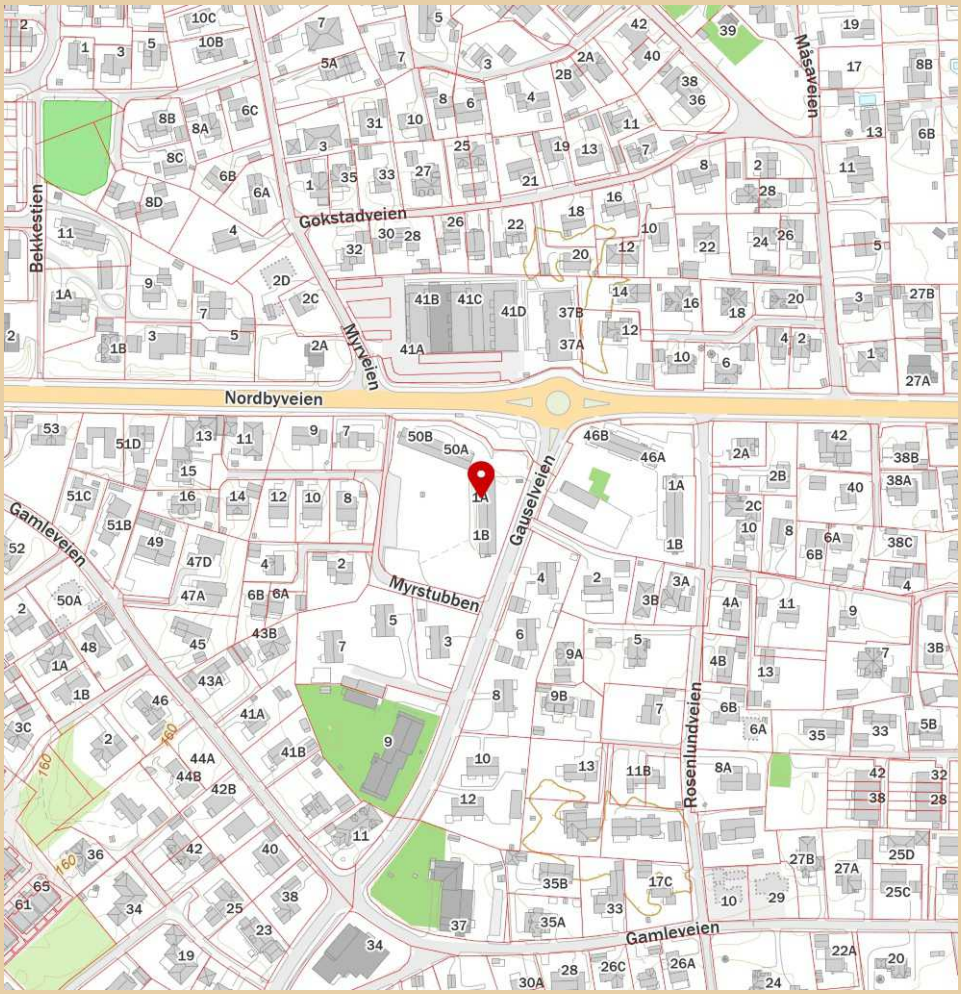
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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

Gauselveien 1A

Nabolaget Finstad/Rosenlund - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrveien Linje 520, 521, 525, 540N	2 min 0.1 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 28.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	4 min 0.4 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Nordbyveien	2 min
Kiwi Finstad	4 min

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	22 min
Apotek 1 Ski	3 min
Ski Vinmonopol	22 min

SPORT

Bekkestien ballfelt	6 min
Finstad skole	8 min
PDL Center Ski	9 min
Family Sports Club Ski	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Borettslaget Rosenlund II

Nordbyveien 50 og Gauselveien 1



Husordensregler

Revidert mars 2022

Hver enkelt beboer har ansvar for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Skade eller ødeleggelse i leiligheten så vel innvendig som utvendig skade på lagets eiendom må erstattes av vedkommende som forvolder skaden.

Alminnelige bestemmelser

- Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trappeoppgangene
- Fellesarealer i kjeller og på loft skal ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler utover hageredskaper, sykler, akebrett, leker etc.
- Leking, som for eksempel fotballsparking, må foregå en skånsom måte slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere
- Risting, lufting, banking og tørking av tøy og sengeklær må ikke foregå i trapper, ut av vinduer eller fra balkong
- Flaggstenger, markiser, skilter, parabolantenner og lignende som forandrer bygnings utseende må ikke settes opp uten styrets godkjenning
- Inngangsdører skal være låst hele døgnet
- Dører til kjellernedganger skal være låst hele døgnet
- Dører inn til leilighetene holdes lukket
- La aldri barn være alene på loft eller i kjeller, og bruk aldri bart lys i kjeller- eller loftsboder
- Slukk lyset når loft og kjeller forlates
- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 06.00
- Lek og støy i trapper og oppganger er ikke tillatt
- Vis hensyn slik at naboene ikke blir forstyrret av høy musikk og lignende
- Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra leieboerne i leilighetene over, under og ved siden av
- Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets godkjenning

Parkering

- Alle kjøretøyer settes på anviste plasser
- Benytt alltid egen biloppstillingsplass slik at det er plasser til gjester på gjeste-parkeringsplassen og slik at traktor som brøyter og eventuelle uttryknings-kjøretøyer kan komme inn til blokkene
- Parkering foran inngangspartiene er kun tillatt for av- eller påstigning eller av- eller pålessing
- Ved snøfall er det viktig at biler som står på gjesteparkeringsplassen på dagtid flyttes slik at alle plasser kan bli måket når traktoren kommer. Alternativt må plassen måkes av den som står parkert der

Søppel, avfall og renhold

- Det er kun tillatt å kaste husholdningsavfall og dette blir hentet en gang per uke
- Søppelposene må knytes igjen
- Papir og papp kastes i egne avfallsdunker merket med "Papir "
    - Papp skal slås sammen/brettes/presses

- Glass og metall kastes i egen avfallsdunk
- Pass på at lokkene på avfallsdunkene til en hver tid er ordentlig lukket
- Hver enkelt beboer har ansvar for vasking av trapp, egen vaskeliste i hver etasje
- Vaktmesterliste henger på oppslagstavle i oppgangen og må følges

Vask av tøy

- Vaskemaskiner i leilighetene må ikke benyttes mellom kl. 22.00 og 06.00 på grunn av sjenerende sus i rørende og lyd som forplanter seg i konstruksjonen.
- Tørkestativer ute skal ikke benyttes på hellig- og høytidsdager. Tørkestativer ute kan benyttes på søndager **etter** kirketid (kl. 13.00)

Oppussing

- De alminnelige reglene for ro i leiligheten gjelder men foreta **de mest støyende** arbeidsoppgavene på dagtid
    - Hverdagdager kl. mellom 08.00 og 20.00
    - Lørdager mellom kl. 09.00 og 20.00
    - Søndager mellom kl. 13.00 og 20.00
    - Helligdager ikke tillatt
- Hold naboer i begge oppganger oppdatert ved å henge opp oppdaterte nabovarsler
- Må man gjøre støyende arbeid på kveldstid, avtal tidspunkter med naboene i forkant
- Sørg for ekstra renhold av fellesområder som trappeoppgang, alle etasjer og flater

Radiatorer

Pass på at radiatorer ikke blir ødelagt av frost, dette er borettshavers ansvar. Radiatorer som blir tatt ned må ikke kastes dersom de ikke blir erstattet med nye. Det anbefales å lufte radiatorene et par ganger per sesong.

Framleie

Framleie er ikke tillatt uten styrets tillatelse på forhånd. Ellers gjelder Borretslagslovens bestemmelser.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre borettshaverne et godt bomiljø.

Husordensreglene ble revidert og godkjent av Generalforsamlingen den 23. mars 2022.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

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

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 13.12.2024



INNKALLING 2025

Borettslaget Rosenlund II

Mandag 17.03.2025 kl. 18:30
Møterommet i kjelleren

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenlund II

Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 18:30 - Møterommet i kjelleren

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 60.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thor Egil Simensen
Styremedlem, Ole-Jørgen Næss Kolsrud
Styremedlem, Lars Gøran Teigen Wikstrand
Styremedlem, Shpetim Kasumi
Varamedlem, Erik Lorange Lindberg
Varamedlem, Tina Marie Hjertvik Kruse

5.1 Valg av leder

Styreleder Thor Egil Simensen ble valgt for to år på generalforsamlingen i 2024 og er derfor ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i 2025

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Thor Egil Simensen og Lars GT Wikstrand ble valgt for to år i 2024 og er derfor ikke på valg i år.

Følgende personer er på valg:

- Ole-Jørgen Næss Kolsrud
- Shpetim Kasumi

Forslag til vedtak: Både Ole-Jørgen og Timi som er på valg har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Det foreslås at de begge gjenvelges for 2, to, år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for et år om gangen og derfor begge sittende varamedlemmer på valg:

- Erik Lorange Lindberg
- Tina Marie Hjertvik Kruse

Forslag til vedtak: Både Tina og Erik har sagt seg villige til å stille til gjenvalg.

Det foreslås at de begge gjenvelges for et 1, et, år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 035 626**	**1 307 047**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	296 007	-120 762
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-148 210	-150 660
B. Årets endring disponible midler	**147 797**	**-271 422**
C. Disponible midler	**1 183 423**	**1 035 626**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 274 728	1 191 050
Kortsiktig gjeld	-91 305	-155 424
C. Disponible midler	**1 183 423**	**1 035 626**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Rosenlund II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 783 928	1 548 094	1 768 000	1 887 300
Sum leieinntekt		**1 783 928**	**1 548 094**	**1 768 000**	**1 887 300**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	7 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	5 129	0	0
Sum annen inntekt		**7 500**	**5 129**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 791 428**	**1 553 222**	**1 768 000**	**1 887 300**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	54 106	52 696	53 000	54 000
Styrehonorar	4	60 000	50 000	50 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		228 133	293 881	300 000	306 500
Kostnad eiendom/lokale	6	132 878	104 667	142 500	139 000
Kommunale avgifter/renovasjon		460 481	412 431	430 000	506 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	705	913	700	800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 477	1 126	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	29 118	268 693	90 000	90 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		91 401	86 718	90 000	97 000
Andre honorar	10	1 423	2 470	2 000	2 000
Kontorkostnad		2 009	780	0	0
TV/bredbånd		193 632	180 288	193 000	200 000
Kontingent og gaver		7 200	7 615	7 000	7 000
Forsikring		78 284	72 356	80 000	90 000
Andre kostnader	11	3 503	3 257	1 000	3 000
Sum kostnad		**1 349 826**	**1 543 121**	**1 450 200**	**1 563 300**
Driftsresultat		**441 602**	**10 102**	**317 800**	**324 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 211	29 891	10 000	10 000
Rentekostnad		185 806	160 754	171 000	177 000
Netto finansposter		**145 595**	**130 863**	**161 000**	**167 000**
Årsresultat		**296 007**	**-120 762**	**156 800**	**157 000**
Overført til/fra annen egenkapital		296 007	-120 762	0	0
SUM OVERFØRINGER		**296 007**	**-120 762**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Rosenlund II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	14 995	14 995
Bygninger	5	562 357	562 357
Påkostninger	5	467 192	467 192
Andre driftsmidler	5	40 800	40 800
Sum anleggsmidler		**1 085 344**	**1 085 344**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		24 656	5 391
Forskuddsbetalte kostnader		217 387	216 023
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 032 684	969 636
Sum omløpsmidler		**1 274 728**	**1 191 050**
SUM EIENDELER		**2 360 072**	**2 276 394**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-978 041	-1 274 048
Sum opptjent egenkapital		**-978 041**	**-1 274 048**
Sum egenkapital	**12**	**-975 641**	**-1 271 648**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 114 688	3 262 898
Borettsinnskudd		129 720	129 720
Sum langsiktig gjeld		**3 244 408**	**3 392 618**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 047	148 544
Påløpne renter		987	1 488
Annen kortsiktig gjeld		47 271	5 391
Sum kortsiktig gjeld		**91 305**	**155 424**
Sum gjeld		**3 335 713**	**3 548 042**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 360 072**	**2 276 394**
Pantstillelser	14	3 244 408	3 392 618

Sted:_____ Dato:_____

Thor Egil Simensen
Styreleder

Shpetim Kasumi
Styremedlem

Ole-Jørgen Næss Kolsrud
Styremedlem

Lars Gøran Teigen Wikstrand
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 219 680	1 008 000
3618 Leietillegg strøm	227 180	224 140
3650 Innkrevde felleskostn. renter	183 582	157 512
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	150 336	154 842
3690 Frys	3 150	3 600
Sum	**1 783 928**	**1 548 094**

Note 2 - Tilskudd

Mottatt tilskudd på kr 7500 gjelder bomiljøfond fra USBL.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	5 129
Sum	**0**	**5 129**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	35 000	35 000
5150 Påløpne feriepenger	5 005	5 005
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	11 985
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	706	706
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	50 000
Sum	**114 106**	**102 696**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,07

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Påkostninger bygg	Teknisk anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	562 357	14 995	467 192	40 800
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	562 357	14 995	467 192	40 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	562 357	14 995	467 192	40 800
Anskaffelsesår :	1956	1956	1998	1998
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 129, b.nr 176 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 6 188,4 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If polise nr.587478.09.1

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	6 203	0
6362 Skadedyrutryddelse	10 264	6 289
6391 Snømåking/strøing/feiing	76 390	86 798
6392 Containerleie/tømming	0	10 124
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	40 022	1 456
Sum	**132 878**	**104 667**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser, E-post	705	913
Sum	**705**	**913**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	482
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	475	0
6552 Driftsmateriell	1 003	644
Sum	**1 477**	**1 126**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	8 343	0
6603 Vedlikehold elektro	0	80 200
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	11 470
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	87 750
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 775	51 794
6642 Snekkerarbeid	0	2 510
6643 Glassarbeid/Vindu	0	33 606
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 363
Sum	**29 118**	**268 693**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 423	2 470
Sum	**1 423**	**2 470**

Andre honorar gjelder lønn samt forvaltningstjenester.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 227
7770 Betalingskostnader	951	979
7773 Omkostninger innkreving	2 553	1 050
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**3 503**	**3 257**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 274 048	296 007	-978 041
Sum opptjent egenkapital	**-1 274 048**	**296 007**	**-978 041**
Sum egenkapital	**-1 271 648**	**296 007**	**-975 641**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**12125597406**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	5 012 000
Lånesaldo 01.01:	3 262 898
Avdrag i perioden:	148 210
Lånesaldo 31.12:	**3 114 688**
Saldo 5 år frem i tid:	2 230 827

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125597406	6	131 327	787 962
	18	129 263	2 326 734

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 114 688
Innskuddskapital	129 720
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 244 408**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 044 544**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenlund II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenlund II

Styreleder	Thor Egil Simensen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Ole-Jørgen Næss Kolsrud (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Shpetim Kasumi (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Lars Gøran Teigen Wikstrand (sign.)	14.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenlund II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rosenlund II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: UEPUY-2EFL4-5NAGP-7TH2H-UV1DT-F14PG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UEPUY-2EFL4-5NAGP-7TH2H-UV1DT-F14PG

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-19 20:34:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UEPUY-2EFL4-5NAGP-7TH2H-UV1DT-F14PG

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Rosenlund II

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thor Egil Simensen
Styremedlem, Ole-Jørgen Næss Kolsrud
Styremedlem, Lars Gøran Teigen Wikstrand
Styremedlem, Shpetim Kasumi
Varamedlem, Erik Lorange Lindberg
Varamedlem, Tina Marie Hjertvik Kruse

Styret i Borettslaget Rosenlund II består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Rosenlund II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Rosenlund II ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 954865754

Borettslaget Rosenlund II består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Rosenlund II er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587478. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Rosenlund II har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Norsk Brannvern's årlig kontroll av brannsikkerhet av fellesområder og boenheter
- Ryddet og fjernet brannfarlige gjenstander i fellesområder
- Bekjemping av jordrotter ved Oslo Veggdyrkontroll AS
- Måking og strøing ved H. Fjeldstad AS

Styrets arbeid

Styrearbeidet i perioden 2024/2025 har vært påvirket av høye renter, høy prisvekst, fortsatt høye energikostnader og kommunale avgifter som fortsatt har økt år for år.

Budsjettet for 2025 medførte en økning av fellesutgiftene på 9 prosent. En grundig gjennom av tall i budsjettforslaget fra USBL ble gjort og på tross av at det ble kuttet hard i ambisjonsnivået for hva man ønsket/kunne å gjøre i perioden endte vi også i år en oppgang. Styret håper at fjoråret og inneværende året med litt lavere aktivitet, sammen med etter hvert synkende renter skal gjøre at vi har større handlingsrom fremover.

Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt i mars som planlagt fysisk i Rosekjelleren.

Styret har i perioden behandlet saker både i fysiske styremøter og digitalt via e-post og en lukket Facebook gruppe for styret.

Blant større saker som har vært til behandling i perioden ønsker styret å nevne følgende punkter:

- Økonomistyring og budsjett 2024/2025
- Behandling av nye andelseiere og fremleie
- Håndtering av brukere av ordningen for betaling av strøm i forbindelse med de to elbilladerne
- Nødvendige reparasjoner og vedlikehold fyranlegg
- Løpende vedlikehold og reparasjoner i borettslaget generelt
- Helse, miljø og sikkerhet
- Gjennomgang av servicerapporter Oslo Veggdyrkontroll AS
- Bekjempelse av jordrotter
- Vårddugnad og diverse andre tiltak for å gjøre det hyggelig rundt oss
- Avfallsdunker blir rengjorte inn- og utvendig fire ganger i året av Ren Dunk AS
- Gjennomgang av vaskelister

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 17.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenlund II mandag 17.03.2025 kl. 18:30 - Møterommet i kjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ann Kristin Bergersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ann Kristin Bergersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lars GT Wikstrand.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Thor Egil Simensen ble valgt for to år på generalforsamlingen i 2024 og er derfor ikke på valg i år.

Vedtak:
Ikke på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Thor Egil Simensen og Lars GT Wikstrand ble valgt for to år i 2024 og er derfor ikke på valg i år.

Følgende personer er på valg:

- Ole-Jørgen Næss Kolsrud
- Shpetim Kasumi

Vedtak:
Valgt ble: Ole-Jørgen Næss Kolsrud for 2 år.

Valgt ble: Shpetim Kasumi for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for et år om gangen og derfor begge sittende varamedlemmer på valg:

- Erik Lorange Lindberg
- Tina Marie Hjertvik Kruse

Vedtak:
Valgt ble: Erik Lorange Lindberg for 1 år.

Valgt ble: Tina Marie Hjertvik Kruse for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv kandidat.

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Hege W. Andresen og Nicolay Mortensen Madsen.

Protokoll for Borettslaget Rosenlund II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Lars Gøran Teigen Wikstrand (sign.)	18.03.2025

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET ROSENLUND II

tilknyttet

FOLLO BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.april 1956, siste endringer vedtatt på generalforsamling 8.juni 2006, sist endret 30.04.2013, sist endret 29.04.2020, sist endret 23.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rosenlund II borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Follo boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre. *Andelseierne har ikke persolig ansvar for lagets forpliktelser.*

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har *ektefelle* rett til å eie inntil *halvparten* av andelene. *Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.*

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til noe annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(3) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i tredje ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

(5) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest *20* dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

(7) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, tre andre medlemmer og to varamedlemer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne en representant til styre med tale og forslagsrett, men uten stemmerett. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamenn.
Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) *Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.*

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. *Styret kan gi prokura.*

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir *skriftlig* hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- *Spørsmål om ansvarsfrihet*
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, *jf vedtektenes § 8-1*
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

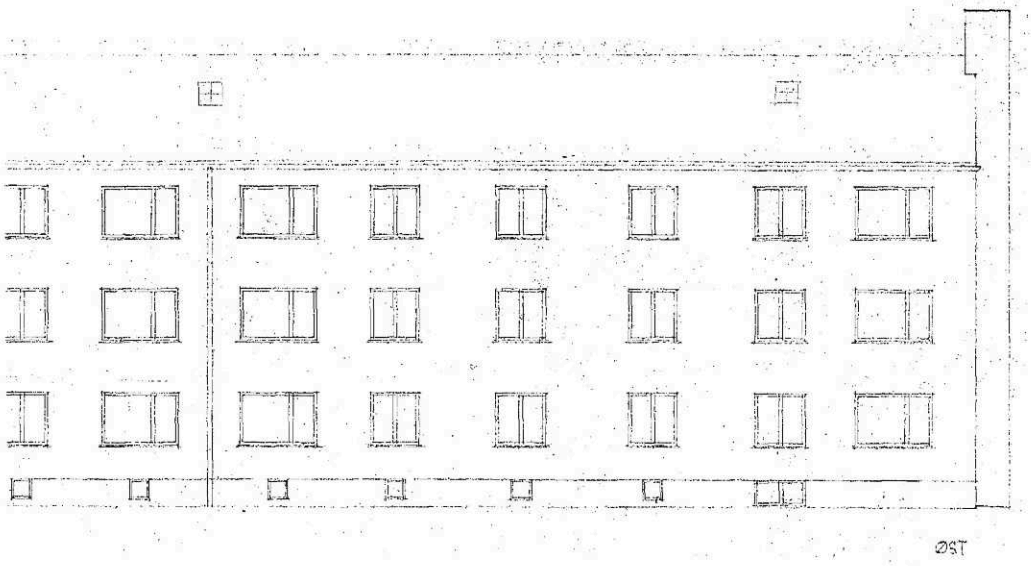
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

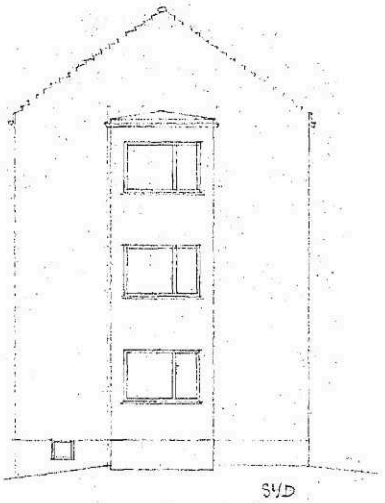
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Det henvise til de på byggeanmeldelsesskjema gjörte bemerkninger.

Ski Byggingsraad den 12. des. 1946.





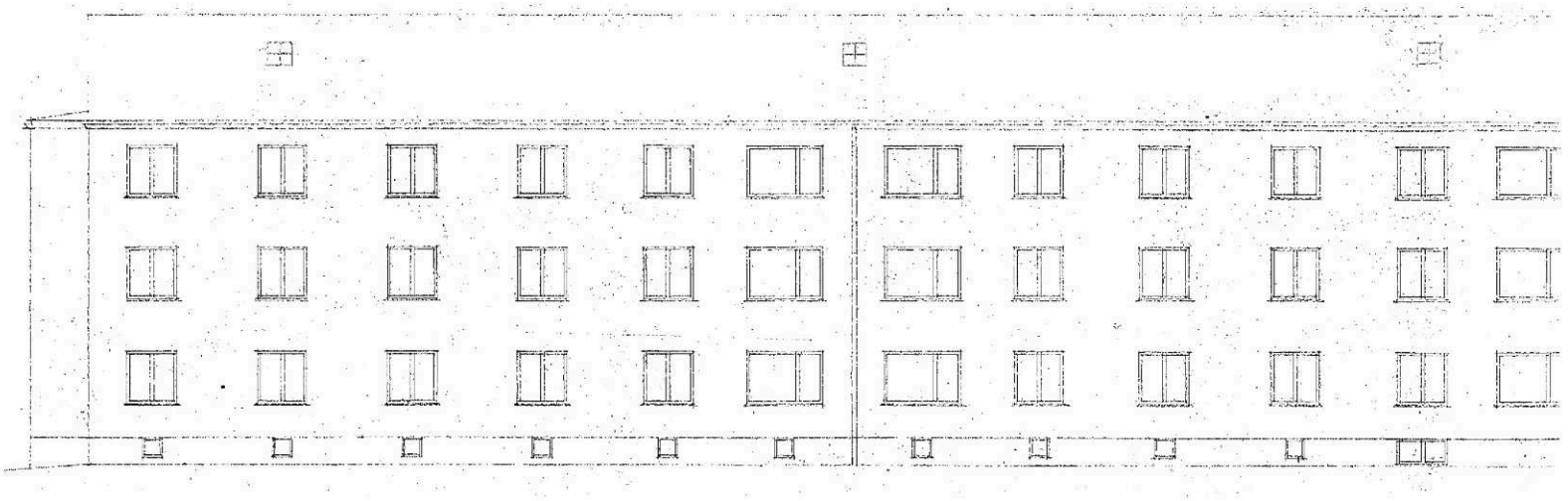
KOR 18-4-46

SKI B.B.

ØSTFASADE SYDFASADE

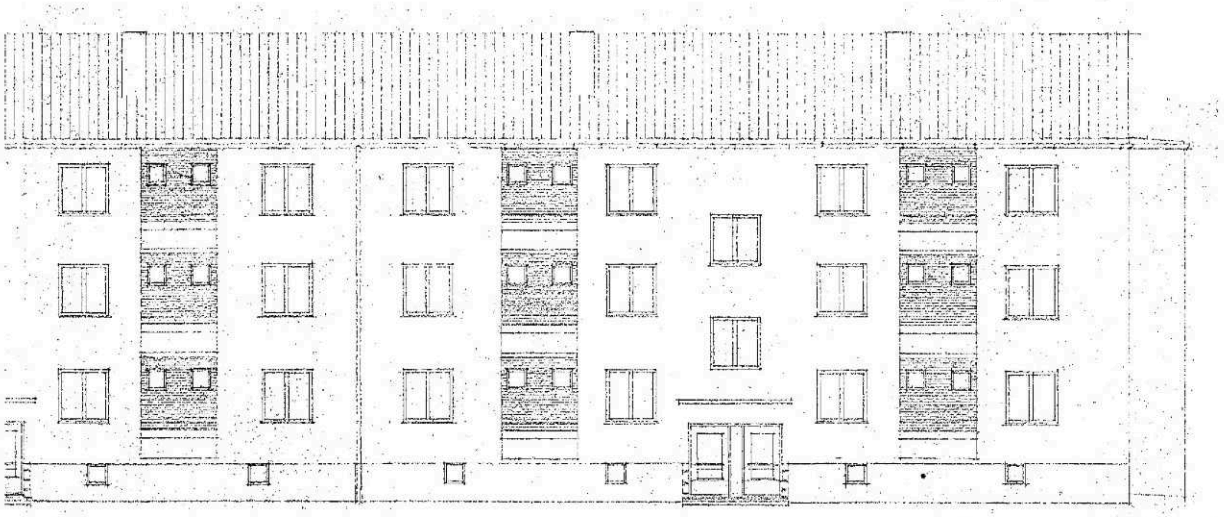
MÅL 1:100

FRODE RINNAN OLAV TVETEN



Det henvise til de på byggeanmeldelsesskjema gjorte bemerkninger.

Ski Bygningsraad den 12. des. 1946.



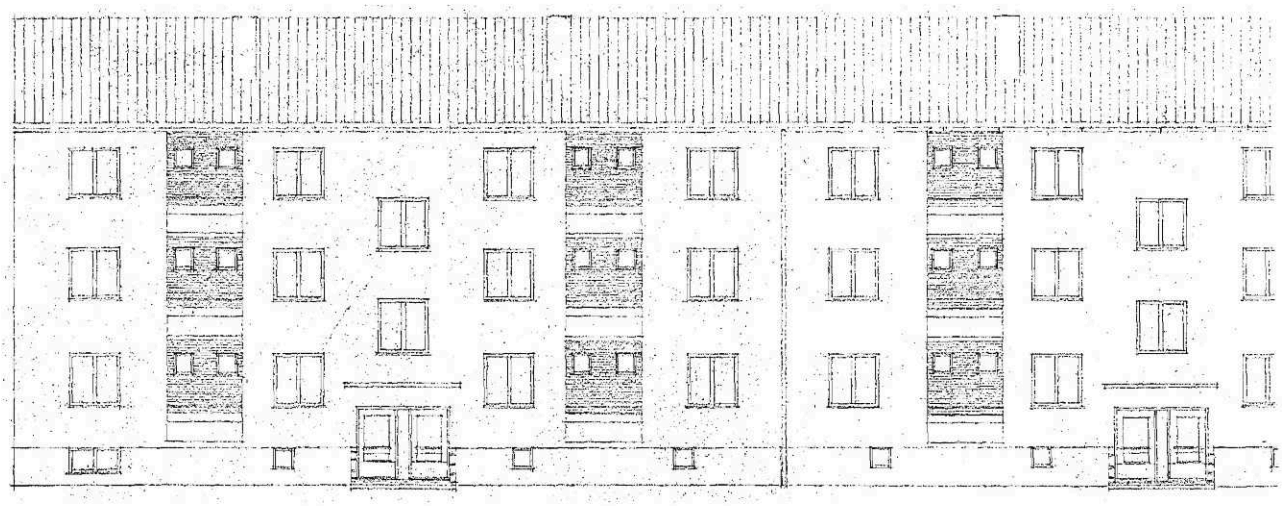
SKI B.P. Kan 18-4-46

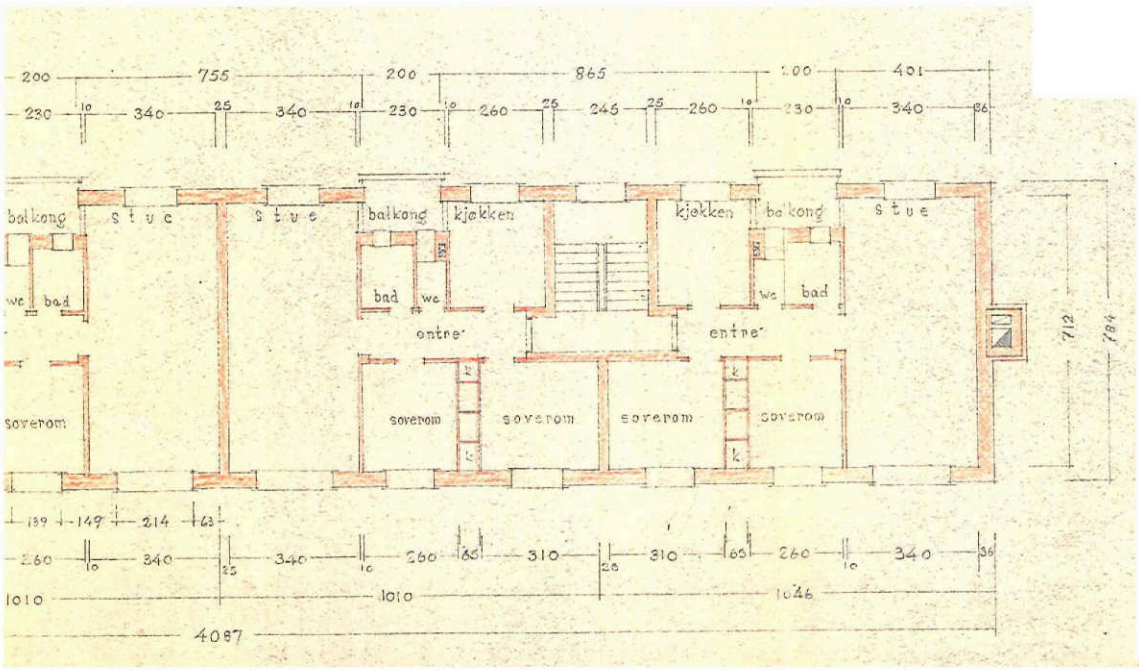
VESTFASADE, ROSENLUND

MÅL 1 : 100

FRODE RINNAN, OLAV TVETEN

HENRIK IBSENS GT. 17

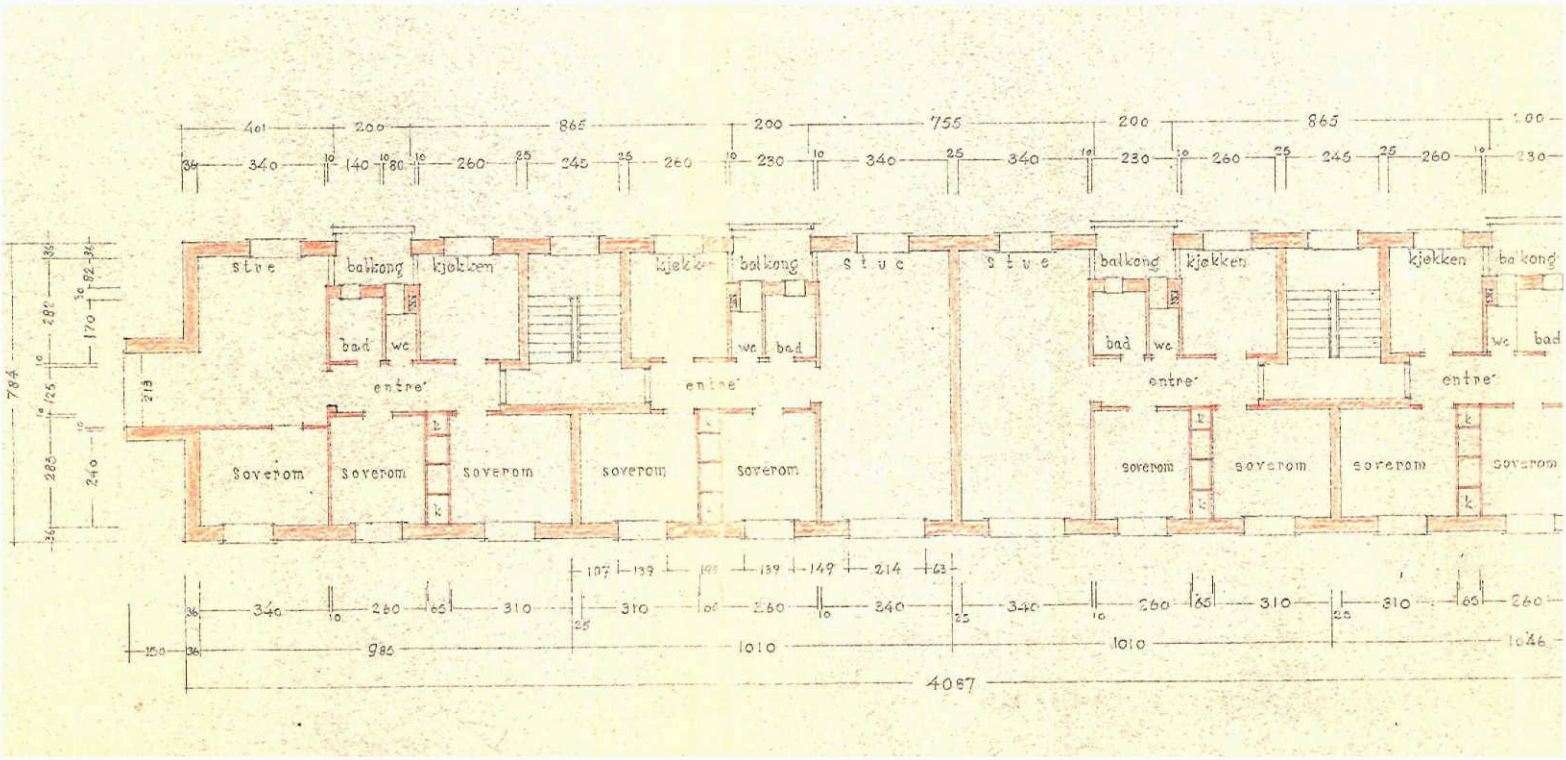




ROSENLUND 1., 2. og 3. etasje

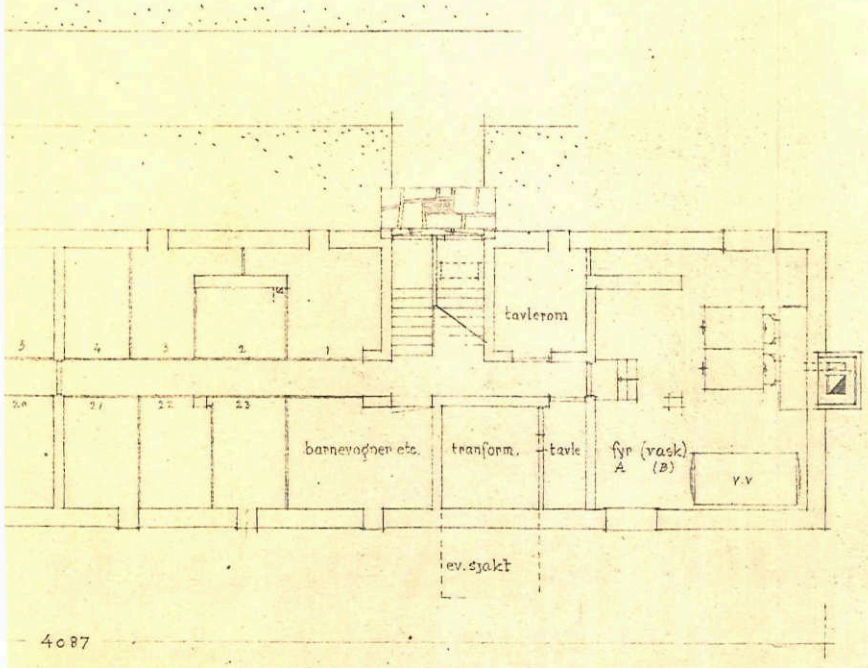
S K I B. B 129/175

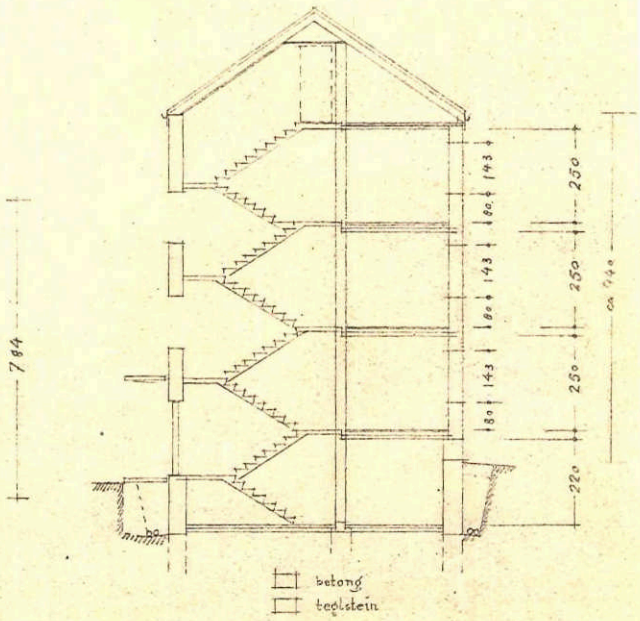
PLAN AV 3 ETASJES BLOKK MÅL 1:100


stue
balkong
kjøkken
bad
wc
entre'
soverom
soverom
soverom
soverom
soverom
stue
stue
balkong
kjøkken
bad
wc
entre'
soverom
soverom
soverom
soverom
kjøkken
balkong
wc
bad
entre'
784
340
140
260
245
260
230
340
340
230
260
245
260
230
340
260
310
310
260
340
260
310
310
260
985
1010
1010
4087

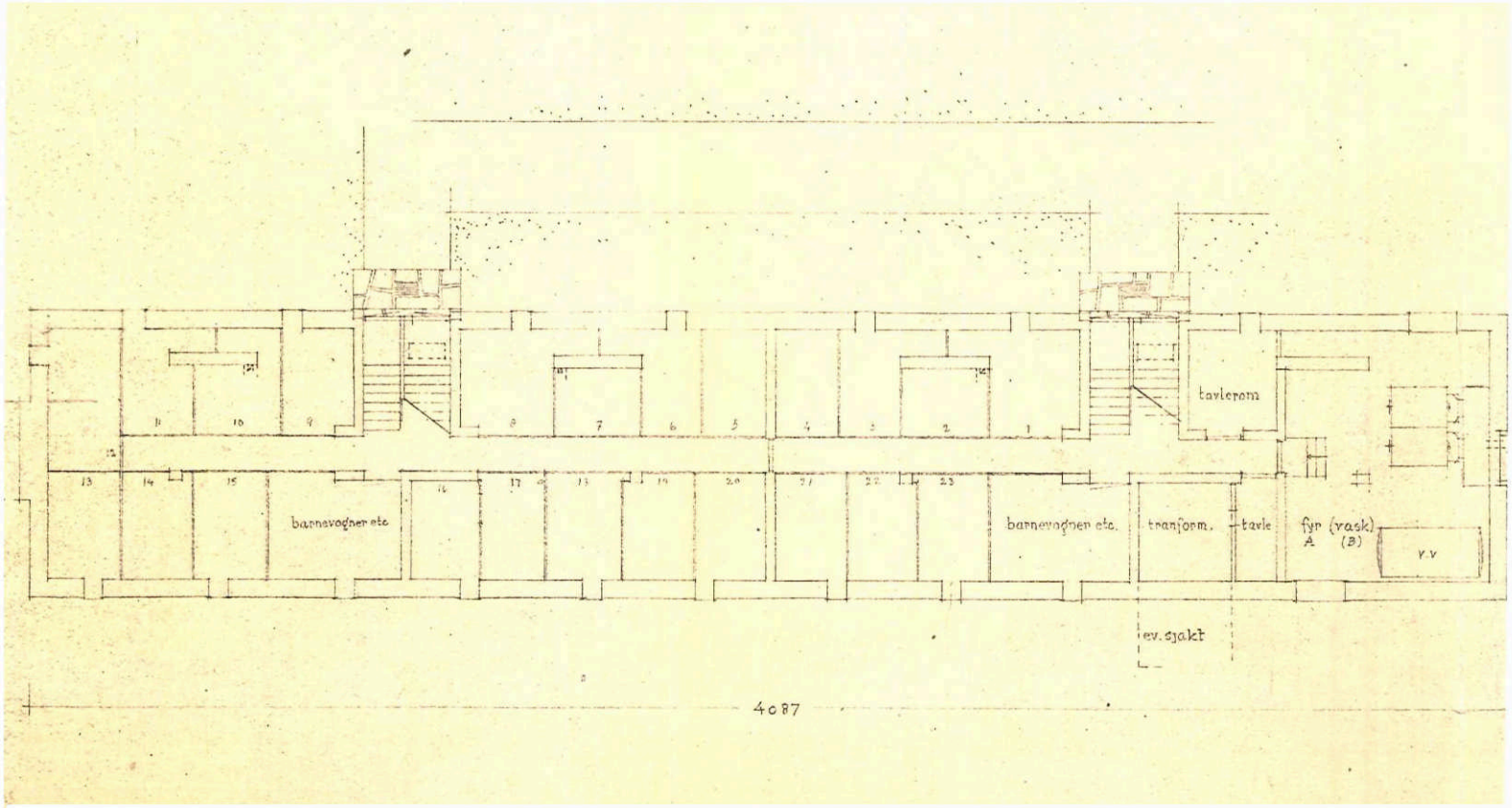
Det henvises til de på byggeanmeldelsesskjema gjorte bemerkninger.

Ski Bygningsraad, den 12. des. 1946.





SKI BOLIG of BYGGELAG 18-4-46
ROSENLUND BLOKK A og B
KJELLERPLAN OG SNITT MÅL 1:100
FRODE DINNAN OLAV TVETEN ARKITEKTER


tavlerom
barnevogner etc
barnevogner etc.
tranform.
tavle
fyr (vask)
A
(B)
V.V
ev. sjakt

4087

129/176

xxxxxxx 533

24. juni 1948

Ski Bolig og Byggelag
herr lærer J. Haugen,
Ski.

Utskrift
av møtebok for Ski Bygningsråd i møte den 22. juni 1948
Behandlet ble:
Sak nr. 136/48.
Ski Bolig og Byggelag söker pr. 17/6-48 om innflytningstillatelse for blokk IV.

Beslutning:
Innflytningstillatelse gis.

Rett utskrift
Ski Bygningsraad

Andreas Møije.

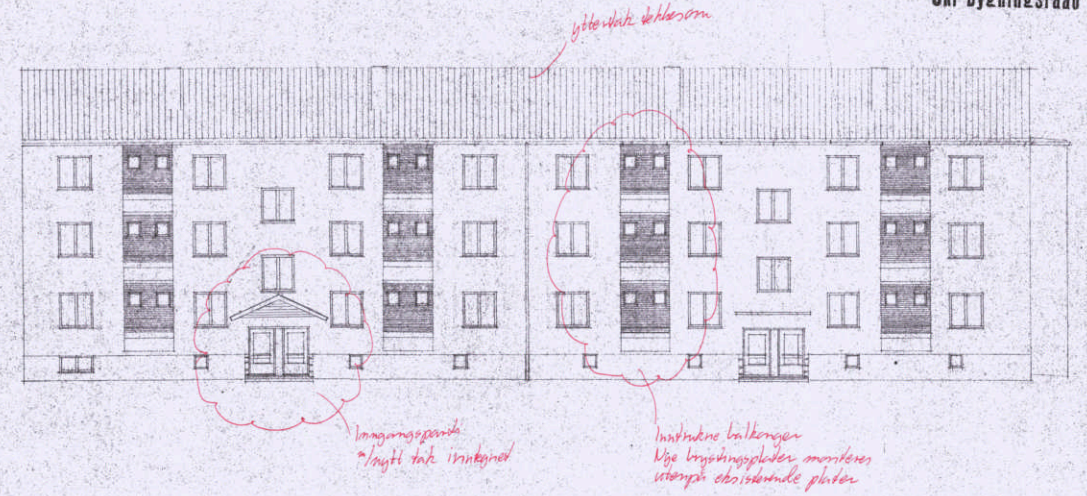
Innflytningstillatelse anbefales gitt.

21/6 - 48.
O. S.

Det henvise til de på byggemeldelsesskjema gjente bemerkninger.

Ski Byggingsraad den 12. des. 1946.

Ski kommune BYGGESAK
Dato 03 FEB. 2004
Arkivkode:
Sbh: Ark:



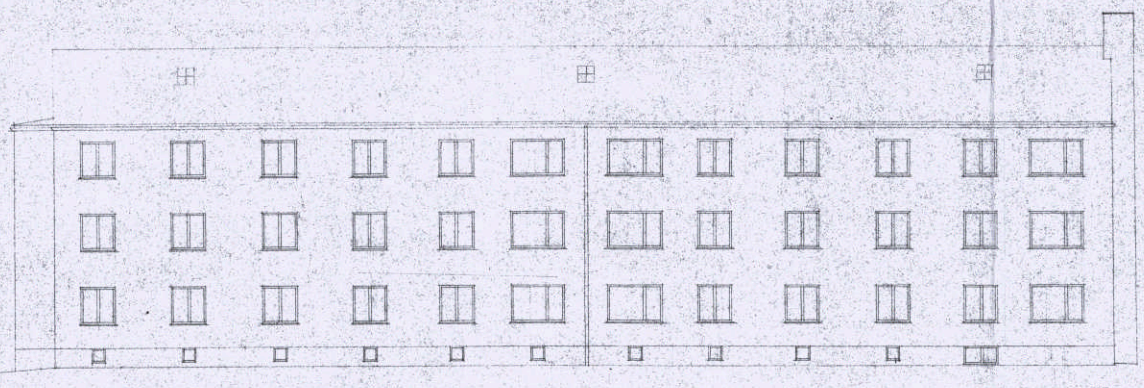
SKI B.P
VESTFASADE, ROSENLUND
MÅL 1:100
FRODE RINNAN/OLAV TVETEN
HENDIK IBSENS GT. 7
TGM. NR 113

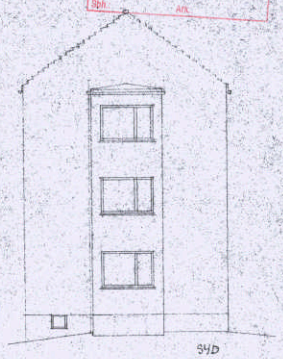
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Det henvise til de på byggeanmeldelsesskjema gjørte bemerkninger.

Ski Byggingsraad den 12. des. 1946.

Ski kommune BYGGESAK
Dato 03 FEB. 2004
Arkivkode:
Sph. Ark.





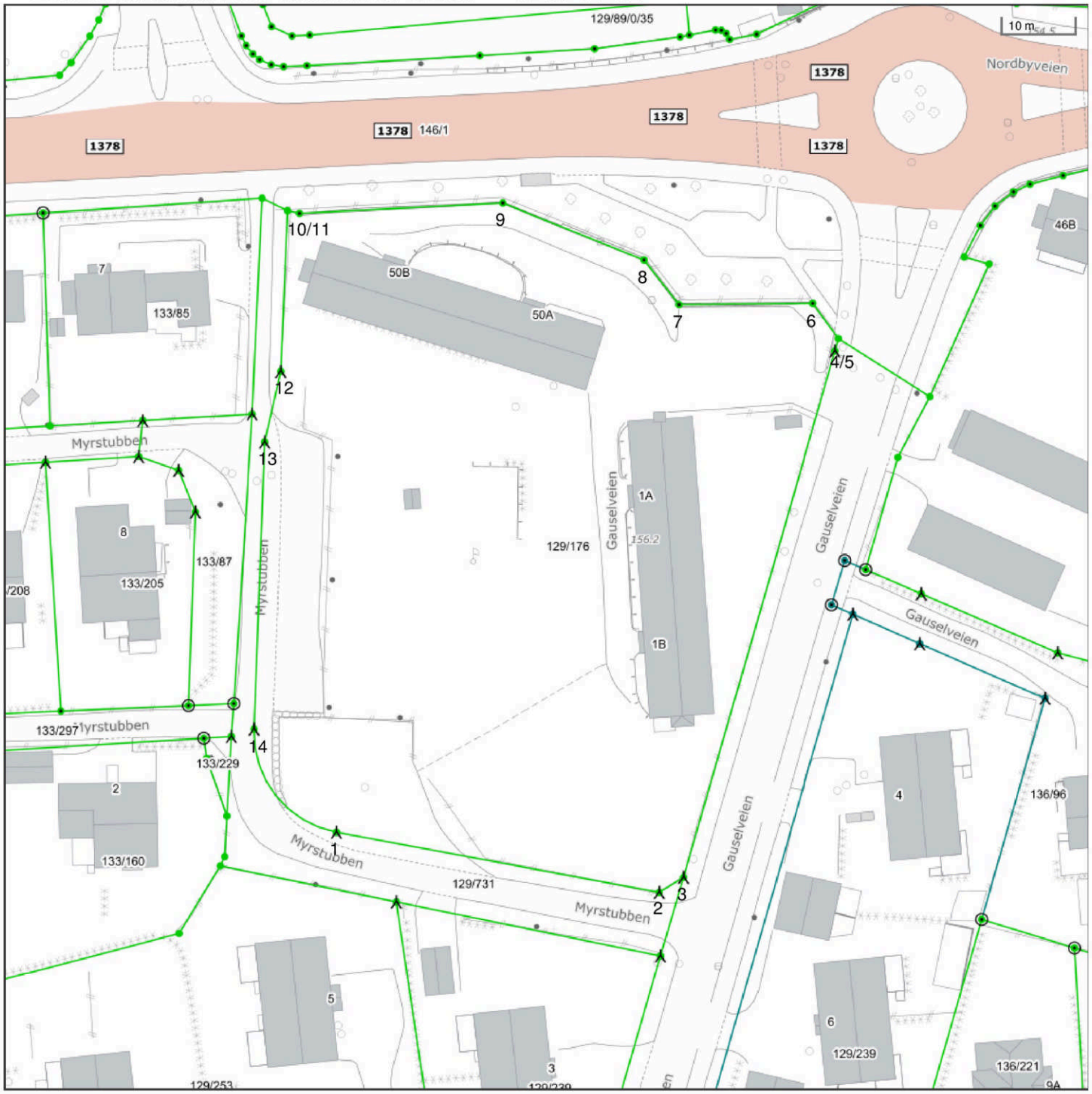
TEGN. 18-4-46

SKI B.B.
ØSTFASADE SYDFASADE
MÅL 1:100
FRODE RINNAN : OLAV TVETEN
HENRIK IBSENS GT. 7 TLF 20770
TGN. NR. 114

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Utskriftsdato: 20.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 129/176//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 955,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621581,17	**Øst**	602183,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621538,01	602155,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,91	13,95
2	6621530,92	602200,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	45,60	
3	6621533,1	602203,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,96	
4	6621606,6	602222,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	75,93	
5	6621608,33	602223,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,79	
6	6621613,1	602219,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,04	
7	6621612,42	602201,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	18,61	
8	6621618,46	602196,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	7,85	
9	6621625,8	602176,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	21,17	
10	6621623,6	602148,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	28,24	
11	6621623,92	602146,42	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	1,69	
12	6621601,66	602146,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,26	
13	6621591,77	602144,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,08	
14	6621551,96	602143,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,81	

Nordre Follo kommune

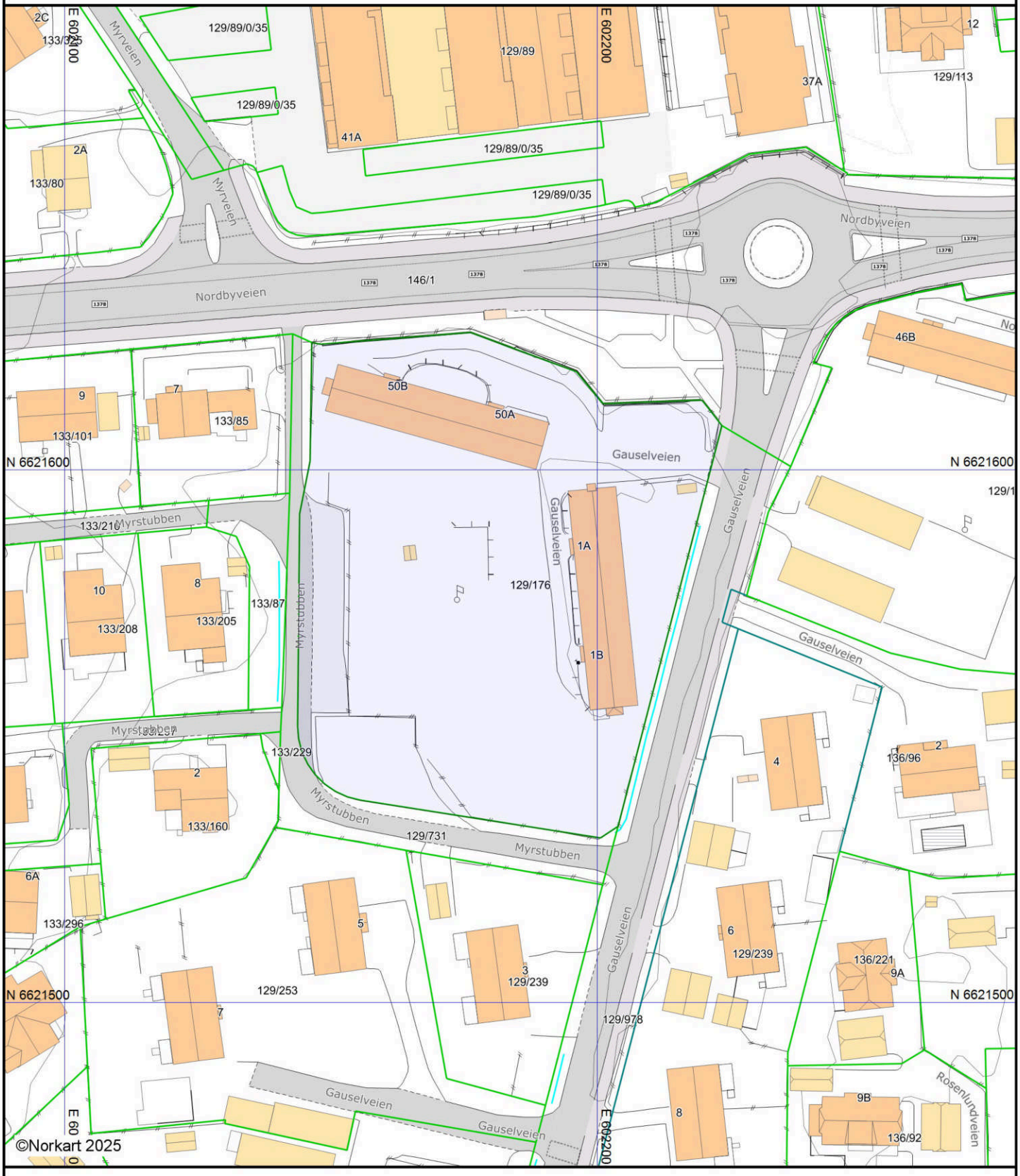
Grunnkart

Eiendom: 129/176
Adresse: Gauselveien 1A
Dato: 20.11.2025
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.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gauselveien 1A	H0102	129/176	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KASUMI SHPETIM 230186*****	Eiendomsrett 1/2	GAUSELVEIEN 1A 1406 SKI	Bosatt
KASUMI VLORA 100795*****	Eiendomsrett 1/2	GAUSELVEIEN 1A 1406 SKI	Bosatt

Vegadresse: Gauselveien 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1406 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	406 Solfallsvegen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	1 Hebekk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	148869154		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1948

2: Bygning 148869154: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 01.01.1948

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1948	28.11.2003

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	0	0	0	0	0	0
H02	4	0	0	0	0	0	0
H01	4	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET ROSENLUND II	Org.nr	954865754
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	129/176	5955.5	

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.**	129	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gauselveien 1A, 1406 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

Plantyper uten treff

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

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** 2 002 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 955 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 955 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	577 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	1 351 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	5 955 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

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	79 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=79)
Navn	M7, SYD FOR NORDBYVEGEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2052/79_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	253 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=253)
Navn	NORDBYVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2191/253_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** TA
	Delareal 5 799 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 150 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 20.11.2025

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.**	129	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gauselveien 1A, 1406 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Andelen er ikke registert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

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:
Gauselveien 1A, 1406 Ski
Gnr. 129, Bnr. 176, andelsnr. 2 i BORETTSLAGET ROSENLUND 2 , Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251172

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
