NORDVIK

Midtskogen 6

2 soverom | 91 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Midtskogen 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
54	Vedlegg
61	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026









Nøkkelinformasjon

Vestvendt 3-roms i populære Midtskogen | Heis, garasje m/lader, gode solforhold, stor balkong og flott utsyn!

Prisantydning	**6 250 000,-**
Omkostninger	**157 340,-**
Totalpris	**6 407 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 314,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Midtskogen 6 - en lys og moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Ski. Her bor du rolig og grønt, samtidig som du har kort vei til Ski sentrum, togstasjon, butikker, servicetilbud og flotte turområder. Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst og byr på gode solforhold, flott utsyn og en romslig balkong hvor mange fine sommerkvelder kan nytes i solen.

Høydepunkter:

Romslig 3-roms med mulighet for 3 soverom
Solrik og usjenerende balkong mot vest
Flott utsyn mot grøntområde
Garasjeplass med elbil-lader
Dels åpen stue-/kjøkkenløsning
Integrerte hvitevarer på kjøkken
To bad og hovedsov m/en-suite bad
Moderne fargevalg og godt lysinnslipp
Heis og balansert ventilasjon
Kort vei til Ski sentrum og kollektivtransport
Flere fine turmuligheter

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



























Leiligheten har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter og plass til garderobeskap.





Rikelig med oppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Hovedsoverommet har direkte tilknytning til eget bad, som gir en praktisk og komfortabel løsning i hverdagen.






LAUNDRY GUIDE

Boligen ligger fint til i byggets fjerde etasje, med heis hele veien opp.





Flotte grøntområder i Midtskogen.

Det medfølger garasjeplass med elbil-lader.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0044/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Midtskogen 6, 1423 SKI
Gnr 137, bnr 768, snr 41 i Nordre Follo kommune

Selgere
Bjørnar Pedersen
Cecilie Frydenlund

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
156 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 407 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 420 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, bod, kjøkken, stue
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Entré:
Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring, samtidig som planløsningen gir en praktisk flyt videre inn i boligen.

Stue / kjøkken:
Stuen oppleves lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er god plass til både sofahjørne og spisegruppe, samtidig som den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet gjør det enkelt å skjerme unna matlaging og oppvask fra oppholdsrommet.

Leiligheten er malt i moderne og tidsriktige farger som gir et stilrent preg.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med halvøy som gir ekstra oppbevaring, gode arbeidsflater og en naturlig plass for frokost eller sosial matlaging.
Kjøkkeninnredningen fra HTH har glatte fronter og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mikro.

Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter og plass til garderobeskap. Hovedsoverommet har direkte tilknytning til eget bad, som gir en praktisk og komfortabel løsning i hverdagen.

Planløsningen gir også mulighet for å etablere et tredje soverom ved å sette opp vegg i deler av stuen, dersom

man ønsker ekstra rom.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt balkong med flotte solforhold og fint utsyn mot grøntområdet. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning. Glassrekkverk og elektrisk markise bidrar til en behagelig uteplass som kan nytes store deler av året.

Dette har vært et naturlig samlingspunkt i hverdagen, med mange hyggelige kvelder i solen.

Bad:
Boligen har to flislagte bad med moderne uttrykk og praktiske løsninger. Badene er utstyrt med servant, toalett og dusjløsning, og hovedbadet har i tillegg opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i begge bad, som bidrar til god komfort.

Boder:
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod og ekstern bod i kjeller. Dette gir praktisk lagringsplass til alt fra sesongutstyr og sportsutstyr til øvrige oppbevaringsbehov.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass (56) med el-lader. Eget ladeabonnement med Elaway.

Det finnes gjesteplasser på boligområdet.

Videre parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på fasade i regi av Skanska. Bytting av ødelagte plater. Garantisak for
sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Leiligheten er tilknyttet et sentralt balansert ventilasjonsanlegg, med aggregat plassert på toppen av hver oppgang.
Anlegget sørger for tilførsel av frisk luft via ventiler i oppholdsrom og avtrekk fra bad og kjøkken. Ventilasjonsanlegget
kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig i regi av sameiet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Det var en vannlekkasje i en leilighet i 1. etasje i 2023 som medførte vanninntrenging i enkelte boder. Vår
bod ble ikke berørt/skadet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort ved salg av leiligheten i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2022, samt tilstandsrapport samme år.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Det er planlagt/igangsatt boligbygging på Villenga i nærområdet. Kjenner ikke til forhold som direkte vil
påvirke eiendommen.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i

betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12,2 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

TG2
4. Etasje - Bad 1 - Overflater vegger og himling
- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

4. Etasje - Bad 1 - Overflater Gulv
- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Konstruksjonen har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Vannledninger
- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TGIU
Overflater
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

4. Etasje - Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

4. Etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over spisebord.
-Lampe på soverom.
-Vegghengt TV stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i to bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 785 kWh (8 005 kr). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 314,- pr. mnd.
Inkluderer: Energi og vann 900,74,- - øker til kr 1 054,11,- fra 01.06.2026
Garasje 375,00,-
Driftssameiet 405,-
Grendehuset 45,-
Felleskostnader 2 160,-(Eiendomsforsikring, styrehonorar, drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner (heis, ventilasjon, bygningsmasse), drift og vedlikehold av uteareal, vaktmestertjenester, strøing fellesarealer, vann)
Kabel-tv 429,-

Kommunale avgifter
Kr 10 386,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnad for innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 345 454,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 381 814,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett inkl. i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Finstad Park Boligsameie 1, orgnr. 913691776

Om sameiet
Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Finstad Park Boligsameie 1 (FP1), og har gårdsnummer 137 og bruksnummer 768 i Ski kommune.
Sameiet består av 3 parseller, med påstående bygninger.
Sameiet består av 72 boligseksjoner og en grendehusseksjon (i bygg A).

Kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner er fradelt som en separat eiendom. Det er etablert et eget sameie for garasjeanlegget, Finstad Park Garasjesameie. Garasjeanlegget ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier innenfor området Finstad Park, og de seksjonseierne i nevnte eierseksjonssameier som har ervervet rett til parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 72 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til enhver tid er seksjonseiere.
Tilleggsparkeringsplass kan ved salg av boligseksjon enten følge denne eller selges til annen sameier i Finstad Park 1, 2 eller 3. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park 1, 2 eller 3.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.
Finstad Park Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltidføres i bånd på sameiets omrade. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelnedkastet og ikke i søppelkasser på fellesarealene. Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

Grill: Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også "engangsgriller") tillates ikke p.g.a. brannfare.

Årsmøte 2026 gjennomføres 15 juni 2026.

Fra årsmøte 2025:
Sammenslåing av sameiene i Finstad Park:

En utredning gjennomført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, konkluderer med at det vil være enkelt å fusjonere sameiene.
· Ingen av sameiene har gjeld.
· Det foreligger ikke tinglysninger som kompliserer sammenslåing.
· Driftskostnadene er på samme nivå i alle sameiene.
· Vedlikeholdsbehovet er tilnærmet likt i de tre sameiene.

Hvorfor sammenslåing

Hensikten med sammenslåing er å redusere kostnader og forenkle administrasjon. Det vil være betydelig å spare på felles forretningsførsel og samkjøring av avtaler med tjenesteleverandører. Et sammenslått sameie med ett beslutningsdyktig styre vil bli enda viktigere i årene fremover i takt med økende vedlikeholdsbehov, hvilket vil kreve ytterligere praktisk og økonomisk koordinering av felles prosjekter.
Det kreves 2/3 flertall blant de som deltar på årsmøtet for å vedta sammenslåing. Dersom det besluttes, vil prosessen ta anslagsvis seks til ni måneder. Nytt sameie vil være igangsatt fra og med 01.07.2026.

Kostnader
Det vil påløpe en engangskostnad for den praktiske gjennomføringen av sammenslåingen, anslått til en totalpris på ca. 300 000-400 000 kroner fordelt på de tre eksisterende sameiene iht. sameierbrøkene. Det dreier seg
om:
· ca. 300 000 for bistand av OBOS Eiendomsforvatning AS til forarbeid til årsmøtesakene, søknadsprosess og etterarbeid for omorganisering til ett sameie.
· ca. 50 000 i gebyrer til Nordre Follo kommune og Statens kartverk i forbindelse med søknaden.

Fellesutgifter
I dag er det forskjell på hvor høye månedlige fellesutgifter sameiene innkrever. Det skyldes ulik grad av sparing, ikke at noen har høyere ordinære driftskostnader enn andre. Noen av sameiene har hatt uforutsette utgifter som har gjort at sameiene har blitt driftet med et underskudd, som dekkes med midler fra sparekonto. Sameiene med høyere månedlige innkrevde fellesutgifter går med overskudd, og midler avsettes til vedlikehold for å unngå å havne i en situasjon der man vil måtte kalle inn kapital fra eierne. Sameiene som pr. nå krever inn minst vil uavhengig av sammenslåing måtte øke fellesutgiftene. Samtlige av sameiene drifter i pluss, og en eventuell sammenslåing vil derfor isolert sett ikke medføre noe økning av felleskostnader.

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

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

Forslag til vedtak:
Sameiene - Finstad Park Boligsameie 1 (gnr. 137, bnr. 768), Finstad Park Boligsameie 2 (gnr. 137, bnr. 779), Finstad Park 3 Boligsameie (gnr. 137, bnr. 782), sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte
sameiet skal hete Finstad Park Boligsameie. Finstad Park Driftsameie (gnr. 137, bnr. 595) som i dag eies av de tre sameiene, sammenslås med gnr. 137 bnr. 768.
Basert på anbefaling fra OBOS Eiendomsforvaltning AS (jf. notat), fastsettes startkapitalen/egenkapitalen i det sammenslåtte sameiet som følger:
1. Startkapitalen settes lik egenkapitalen i det sameiet som hadde minst midler per siste operative måned før sammenslåingen.
2. Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene settes til side og utbetales til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.
3. Utbetalingene skjer i henhold til sameiebrøkene.

Styrets innstilling
Styrene i Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3 anbefaler at de tre boligsameiene sammenslås til ett eierseksjonssameie – Finstad Park Boligsameie – sammen med Finstad Park Driftsameie. En sammenslåing vil gi tydelige administrative, økonomiske og driftsmessige fordeler. Det vil forenkle forvaltningen, redusere kostnader gjennom felles avtaler og én samlet forretningsførsel, samt sikre mer effektiv koordinering av vedlikeholdsprosjekter i årene fremover. Det foreligger ingen gjeld i sameiene, og utredning fra OBOS Eiendomsforvaltning AS konkluderer med at sammenslåing kan gjennomføres uten komplikasjoner. Forslag til vedtekter, sameierbrøker og budsjett for det nye sameiet anbefales godkjent slik de foreligger i innkallingen.

Forslag til vedtak
Finstad Park Sameie 1, 2 og 3 samt Finstad Park Driftssameie sammenslås iht. Forslag til vedtak i saksfremstillingen
---
Siden den gang har sameie blitt sammenslått.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Fellesformue
Kr 50 434,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024:

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2.607.770,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2.628.616,-. Dette er noe lavere (kr 84.154,-) enn budsjettert, selv om det har påløpt noe høyrere vedlikeholdskostnader i forbindelse med vedlikehold av ventilasjons- og heisanlegg enn forventet.

Resultat
Årets resultat, inkl. finansinntekter, er på kr 107.361,- og foreslås ført til egenkapital. Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3.004.104.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 776320

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 185 kvm (Eiertomt)
Felles, opparbeidet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordviks visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt til i et rolig, etablert og svært barnevennlig boligområde på Finstad i Ski. Området er kjent for sitt gode bomiljø, lite støy og nærhet til både natur, servicetilbud og kollektivtransport. Nabolaget er spesielt populært blant barnefamilier, etablerere og godt voksne.

Her bor man med kort vei til det meste i hverdagen. Det er gangavstand til flere skoler og barnehager, blant annet Finstad skole, Magasinparken ungdomsskole og flere populære barnehager i nærområdet. Området scorer også svært høyt på opplevd trygghet, kvalitet på skolene og kvalitet på barnehagene.

Fra boligen er det kort vei til Ski sentrum med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Ski Storsenter fungerer som et naturlig samlingspunkt i området med et stort utvalg butikker, kino, bibliotek og spisesteder. For pendlere er beliggenheten ideell - Ski stasjon ligger ca. 15 minutters gange fra boligen, og med Follobanen tar toget deg til Oslo S på rundt 11 minutter.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er umiddelbar nærhet til skog og mark, turstier, akebakker og skiløyper, og området vurderes som svært godt for friluftsliv og turmuligheter. I tillegg finnes flere idretts- og aktivitetstilbud i nærheten, med blant annet ballfelt, treningssentre og Ski Idrettspark innen kort avstand.

Dette er et perfekt område for deg som ønsker å bo fredelig og familievennlig, samtidig som du har nærhet til både byliv, kollektivtransport og flotte naturopplevelser.

Skoler og barnehager
Midtskogen 6 sogner til Finstad skolekrets.

Skoler:

Finstad skole (1.-7. trinn) - ca. 0,5 km / 6 min gange
Magasinparken ungdomsskole - ca. 0,7 km / 9 min gange
Hebekk skole (1.-7. trinn) - ca. 2 km
Ski skole (1.-7. trinn) - ca. 2,2 km
Ski videregående skole - ca. 2,3 km
Drømtorp videregående skole - ca. 3,5 km

Barnehager:

Villenga barnehage - ca. 0,2 km / 2 min gange
Nordre Finstad barnehage - ca. 0,2 km / 3 min gange
Vestveien barnehage- ca. 0,3 km / 4 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Boligblokk (B) med 20 leiligheter fordelt på 5 etasjer + P- kjeller" datert 17.07.2014

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp.
Offentlig vei til sameiets private grunn.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht reg.plan "NORDRE FINSTAD, FELT C1 OG B3" datert 13.02.2008. Videre er eiendommen regulert med et delareal på 8kvm til fortau iht reg.plan "Villenga" datert 17.09.2025.

Eiendommen er i kommuneplan avsatt til nåværende boligbebyggelse.
Eiendommen er omfattet av følgende hensynssoner i kommuneplanen: Flomfare, ras- og skredfare, hensyn friluftsliv, Gul sone iht. T-1442, Båndlegging etter lov om kulturminner.
Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kommuneplaner under arbeid:
Id KPLAN2026
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 207C1_07
Navn FELT C1
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.01.2008

Delarealer
Delareal 2 365 m2
Formål Felles gangareal

Delareal 129 m2
Formål Annet fellesareal
Feltnavn AF
Utdyp. Avfall

Delareal 243 m2
Formål Annet fellesareal
Feltnavn S
Utdyp. Sykkelparkering

Delareal 1 311 m2
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 497 m2
Formål Felles lekeareal

Delareal 17 636 m2
Formål Boliger

Delareal 1 003 m2
Formål Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Id 202602
Navn Fv.152 Åsveien
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202201
Navn Ski stasjonsområde vest
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 201903
Navn HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/137/768/41:
29.10.2013 - Dokumentnr: 930435 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

Endring ved fusjon
Fra: Follo Nett AS
Org.nr: 982 560 713
Til: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088

11.04.2014 - Dokumentnr: 302089 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:73
Rett til bruk av opparbeidet fellesareal
Pliktig medlemsskap i Finstad Park Driftsforening
Bestemmelse om adkomstrett til garasjer
Overført fra: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2014 - Dokumentnr: 1105217 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av opparbeidet fellesareal.
Pliktig medlemskap i Finstad Park Driftsforening.
Bestemmelse om adkomstrett til garasjer.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 781214 - Erklæring/avtale
Rettigheter til bruk av utomhusarealer
Bestemmelse om varighet
Overført fra: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 781214 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i Finstad Park Driftsforening
Overført fra: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 781214 - Best. om adkomstrett
Gjelder adkomst til garasje
Bestemmelse om varighet
Overført fra: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2014 - Dokumentnr: 51614 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/5776

01.01.2020 - Dokumentnr: 190227 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0213 Gnr:137 Bnr:768 Snr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 58309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:137 Bnr:768 Snr:41

04.03.2026 - Dokumentnr: 250024 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0213 Gnr:137 Bnr:768 Snr:41
Endret fra:
Knr:3020 Gnr:137 Bnr:768 Snr:41
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/20784

11.04.2014 - Dokumentnr: 302089 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:144

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:250
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:251
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:252
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:253
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:254
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:255
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:256
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:257
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:258
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:259
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:260
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:261
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:262
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:264
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:768 Snr:265
Rett til bruk av opparbeidet fellesareal

Pliktig medlemsskap i Finstad Park Driftsforening
Bestemmelse om adkomstrett til garasjer
Overført fra: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 36 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med trykket salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5

MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 110 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

Megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Midtskogen 6

Nabolaget Finstadsvingen/Atriumvegen - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	**23 min** 2 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	**5 min** 2.2 km
Magasinparken ungdomsskole (8-... 618 elever, 37 klasser	**9 min** 0.7 km
Magasinparken ungdomsskole	**9 min**
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**7 min** 2.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**7 min** 3.5 km

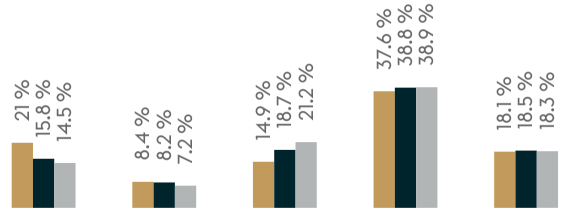
Offentlig transport

Villenga Linje 525	**2 min** 0.2 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	**15 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**28 min** 29.6 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	**2 min** 0.2 km
Nordre Finstad barnehage (1-5 ... 53 barn	**3 min** 0.2 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstadsvingen/Atriumvege	1.968	810
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Finstad skole	7 min
Bekkestien ballfelt	18 min
Topp Aerobic	13 min
Fresh Fitness Ski	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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 2026

Tilstandsrapport

Midtskogen 6 , 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 768, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1615 **Referansenummer:** GI1984

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i to bad.

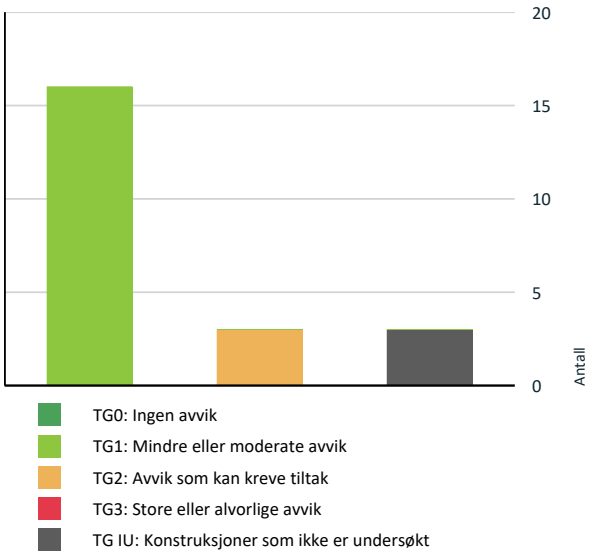
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12,2 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet som er nærmest inngangen og vegg i vegg mot bod er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

4. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

4. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Konstruksjonen har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

4. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter og benkeplate. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet som er i tilknytning til et av soverommene er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom

(hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.

Kjøkkeninnredning fra hth med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikro.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Det bemerkes at blandebatteriet er noe løst og døren til oppvaskmaskin mangler en dempertråd. Eier opplyser under befaring at dette skal utbedres før salg.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra skapet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom, bod og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Se eier sin egenerklæring.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

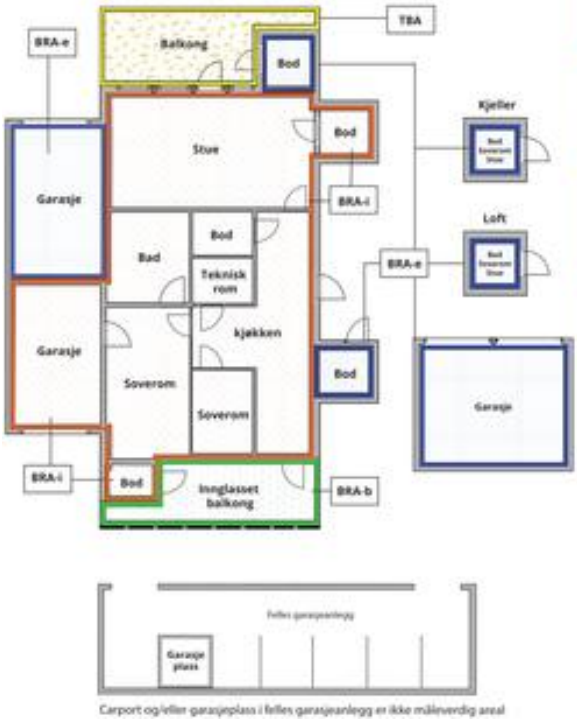
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	91			91	
Kjeller		6		6	
SUM	**91**	**6**			
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, bod, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Cecilie Frydenlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	768		41	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtskogen 6

Hjemmelshaver
Pedersen Bjørnar, Frydenlund Cecilie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cecilie Frydenlund	9578-5993-4-3956138	2026-05-19 10:17:49
Bjørnar Pedersen	9578-5999-4-3969084	2026-05-19 10:22:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mai 2026

Oppdragsnummer
46-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtskogen 6, 1423 SKI

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Cecilie Frydenlund, Bjørnar Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 776320
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på fasade i regi av Skanska. Bytting av ødelagte plater. Garantisak for sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Leiligheten er tilknyttet et sentralt balansert ventilasjonsanlegg, med aggregat plassert på toppen av hver oppgang. Anlegget sørger for tilførsel av frisk luft via ventiler i oppholdsrom og avtrekk fra bad og kjøkken. Ventilasjonsanlegget kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig i regi av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det var en vannlekkasje i en leilighet i 1. etasje i 2023 som medførte vanninntrenging i enkelte boder. Vår bod ble ikke berørt/skadet.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort ved salg av leiligheten i 2022.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022, samt tilstandsrapport samme år.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt/igangsatt boligbygging på Villenga i nærområdet. Kjenner ikke til forhold som direkte vil påvirke eiendommen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 46-0044/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørnar Pedersen	**2026-05-19**	**Cecilie Frydenlund**	**2026-05-19**

Identifikasjon

Bjørnar Pedersen

Identifikasjon

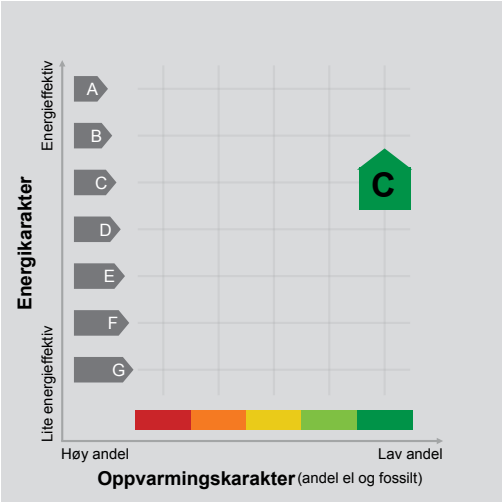
Cecilie Frydenlund

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	768
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300284466
Merkenummer	Energiattest-2025-228101
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4371
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4371

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Robert Pehrson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Olav Aamoth
  Velges som styreleder frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

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

- Jan Rune Pilskog
  Velges som styremedlem frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Robert Pehrson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Olav Aamoth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jan Rune Pilskog

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Olav Aamoth (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Aamoth

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Rune Pilskog (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Rune Pilskog

VEDTEKTER
FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
Organisasjonsnummer 913691776
Adresse Midtskogen 5a, 5b, 6, 8a, og 8b
Vedtatt i årsmøte den 9. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Finstad Park Boligsameie 1 (FP1), og har gårdsnummer 137 og bruksnummer 768 i Ski kommune. Sameiet består av 3 parseller, med påstående bygninger. Sameiet består av 72 boligseksjoner og en grendehusseksjon (i bygg A).

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

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

Deler av uteområdet på boligområdet Finstad Park (herunder lekeplasser og gangveier) eies sammen av de eierseksjonssameier som etableres på området Finstad Park med hver sin ideelle andel. Felles utearealer betegnes samlet som Finstad Park Felles. Disse arealene forvaltes av Finstad Park Driftssameie. Finstad Park Boligsameie 1 plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene i Finstad Park Driftssameie.

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

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

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 72 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til enhver tid er seksjonseiere.
Tilleggsparkeringsplass kan ved salg av boligseksjon enten følge denne eller selges til annen sameier i Finstad Park 1, 2 eller 3. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park 1, 2 eller 3.

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med lastbryter
i) vindusglass og innvendige rammer samt dører mot balkong og trappeoppgang.
j) tredekke på balkonger og terasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges fire (4) styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst tre (3) av styrets medlemmer er tilstede.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORSIKRING

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

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

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter og er vedtatt av årsmøtet den 9. april 2019.

Historikk:

Vedtak om seksjonering av eiendommene i Finstad Park Boligsameie 1 ble tinglyst 20. januar 2014. Første innflytting fant sted 22. april 2014.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Sammenslåing av sameiene i Finstad Park

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

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

Hvorfor sammenslåing

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

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

Kostnader

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

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

Fellesutgifter

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

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

Eiere av flere enn to seksjoner

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

Nye vedtekter

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

Document ID 09222115557561775435 Signert AM, TBH, OA

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

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

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

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

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

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

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

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

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
ORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.05.2014
Endret på ordinært sameiermøte 25.04.2017

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

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

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

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

5. INNENDØRS FELLESOMRADER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i rom ved heis i underetasjene.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dørtelefonanlegg. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling blir lagt ut på sameiets hjemmeside og inntatt i husordensreglene som vedlegg.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret eller ved behov for å klage på renhold og lignende, bes styret varslet med lapp i styrets postkasse eller på e-post: finstadpark@styrerommet.net

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

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

Innsynsskjerming på balkong eller terrassen kan også oppnås ved beplantning.

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

Flagg som henger utenfor egen balkong eller terrasse kan tillates etter nærmere regler gitt i vedlegg til ordensreglene.

Vennligst ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen .
Risting av tekstiler henvises til egnet område utomhus.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også ”engangsgriller”) tillates ikke p.g.a. brannfare.

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

Sykler, skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/ terrasser. Synlig tørking av tøy på balkonger/terrasser over gelenderhøyde bør unngås.

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

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

10. GARASJE
Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og man må holde lav fart. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg straks fjerne dette med dertil egnet middel.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er alle sameieres ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende i garasjen, og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

(Denne regel gjelder inntil Finstad Park Garasjesameie fastsetter ordensregler for garasjearealet og adkomsten til dette.)

11. GJESTEPARKERING / KJØRING PÅ FELLESAREALER

Det er ikke anledning for gjester til å parkere i garasjeanlegget. Anlegget er kun for beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplassene er for gjester.
Bilkjøring på fellesarealene begrenses til et minimum. Det er ikke tillat å parkere på fellesarealene. Bilvask, dekkskift og lignende skal ikke foregå på fellesarealene.

(Denne regel gjelder inntil Finstad Park Driftssameie fastsetter regler for gjesteparkering og kjøring på fellesarealene.)

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

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

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

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

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

VEDLEGG:

Vedlegg til ordensreglene, pkt. 5 Innendørs fellesområde.
(Postkasseskilt og skilt til dørtelefonanlegg.)
(Vedtatt på styremøte 12.06.2014, sak 16/14.)
Dette skal gjøres ved at hver leilighet må returner en svarslipp påført ønskede navn på skiltet, max. 4 linjer. Leilighetsnr. skal også påføres skiltet.
Postkasseskilt bestilles fra Skiltservice AS, Oredalsvn. 94, 1613 Fredrikstad.
Bestillingen besørges av sameiet som også betaler skiltet.
Etter nærmere opplysninger finnes det ikke standardskilt til dørtelefonanlegget .

Vedlegg til ordensreglene, pkt. 6 Fasade.
(Vedtatt på styremøte 01.04.2014, sak 9/14.)
Arkitekt og leverandør kontaktes for forslag til solskjerming. Når forslag fremlegges, vil styret godkjenne dette som eneste tillatte utvendig solskjerming.
Følgende opplysning til vedtaket ble opplyst om i protokollen etter vedtaket.
Markiser leveres av Scandic og er type «Swingline terrassemarkiser». Fargen på duk er 314398 mørk grå. Metall har farge RA9007.

Vedtatt på styremøte 12.06.2014, sak 14/14.

Markiser o.l. skal bestilles av det samme firma som har satt opp markisene i toppetasjene på alle hus i sameiet; Scandic Markiser AS. Vedr. utforming av markiser/solavskjerming se husordensreglene, pkt. 6.

Vedlegg til ordensreglene, pkt. 7 Terrasser og balkonger.

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

Flaggholdere skal for hver vertikale balkongrekke monteres i samme loddrette linje.

Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og mot overkant av terrasseskillene. Det forutsettes at kun nasjonale flagg benyttes, og at generelle flaggingsregler følges.

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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	137	**Bruksnr.**	768	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Midtskogen 6, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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**	6 049 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	16 288 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530

Delareal	16 236 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

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

Delareal	23 185 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	207C1_07 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=207C1_07)
Navn	FELT C1

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.01.2008	
Delarealer	**Delareal**	2 365 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	129 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Feltnavn	AF
	Utdyp.	Avfall
	Delareal	243 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Feltnavn	S
	Utdyp.	Sykkelparkering
	Delareal	1 311 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	497 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	17 636 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	1 003 m^2
	Formål	Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	201903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201903)
Navn	HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

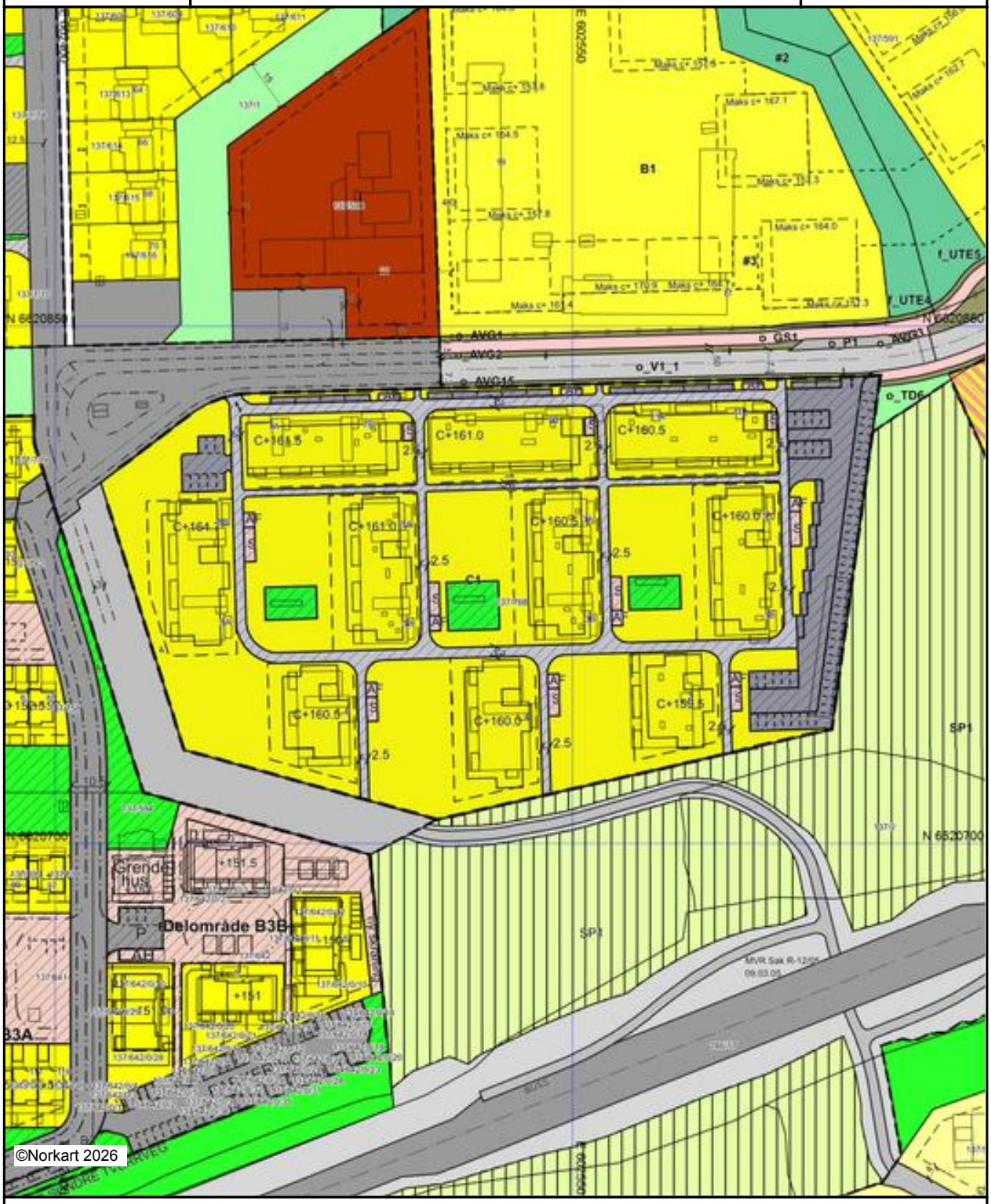
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/768/0/41
Adresse: Midtskogen 6
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turdrag
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Flomfare
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel

Ski kommune

Spor Arkitekter AS

PB 5173 Majorstuen
0271 Oslo

Vår ref.: TPS/HJOHAN	Deres ref.:	Arknr.: GNR 137/595 - L40 Jnr.: 13/1487-16 16722/14	Dato: 17.07.2014

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 30.6.2014.

Tiltaket: Boligblokk (B) med 20 leiligheter fordelt på 5 etasjer + P- kjeller
Ferdigattesten gjelder: Hele tiltaket
Byggested: Midtskogen 6, 1400 SKI gnr./bnr. 137/595
Tiltakshaver: Skanska Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 Oslo
Bygningsnummer: 300284466

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Hanne Hjorth
overingeniør

Kopi:
Skanska Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 Oslo
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
~~Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen~~
Nordre Follo Brannvesen IKS
Follo Fjernvarme AS

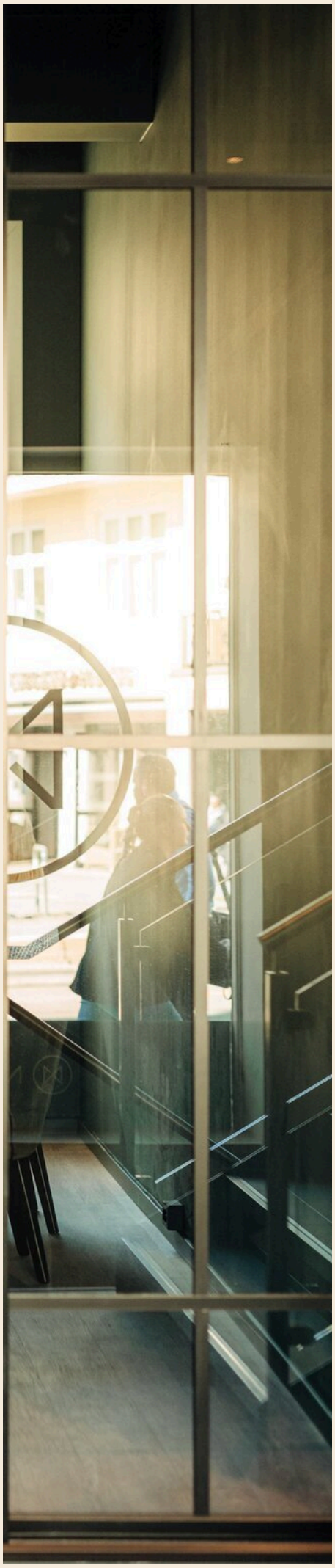
Byggesaksavdelingen
Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI
Besøksadresse: Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski
Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878
Telefon: 64 87 87 00
E-post: postmottak@ski.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtskogen 6 1423 SKI
Matrikkel: Gnr 137, bnr 768, snr 41 i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589

Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: