

 NORDVIK

Skogsåsen 24C

2 soverom | 134 kvm | Rekkehus





Velkommen til

Skogsåsen 24C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Kontaktinfo
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
258	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
261	Forbrukerinformasjon om budgivning
262	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Moderne, meget innholdsrikt rekkehus fra 2021- To store og solrike uteplasser - Garasje plass med el-lader - Barnevennlig

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 880,-
Totalpris	8 713 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 374,-
BRA-i	134 kvm
Soverom	2
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2021
Eierform	Eierseksjon

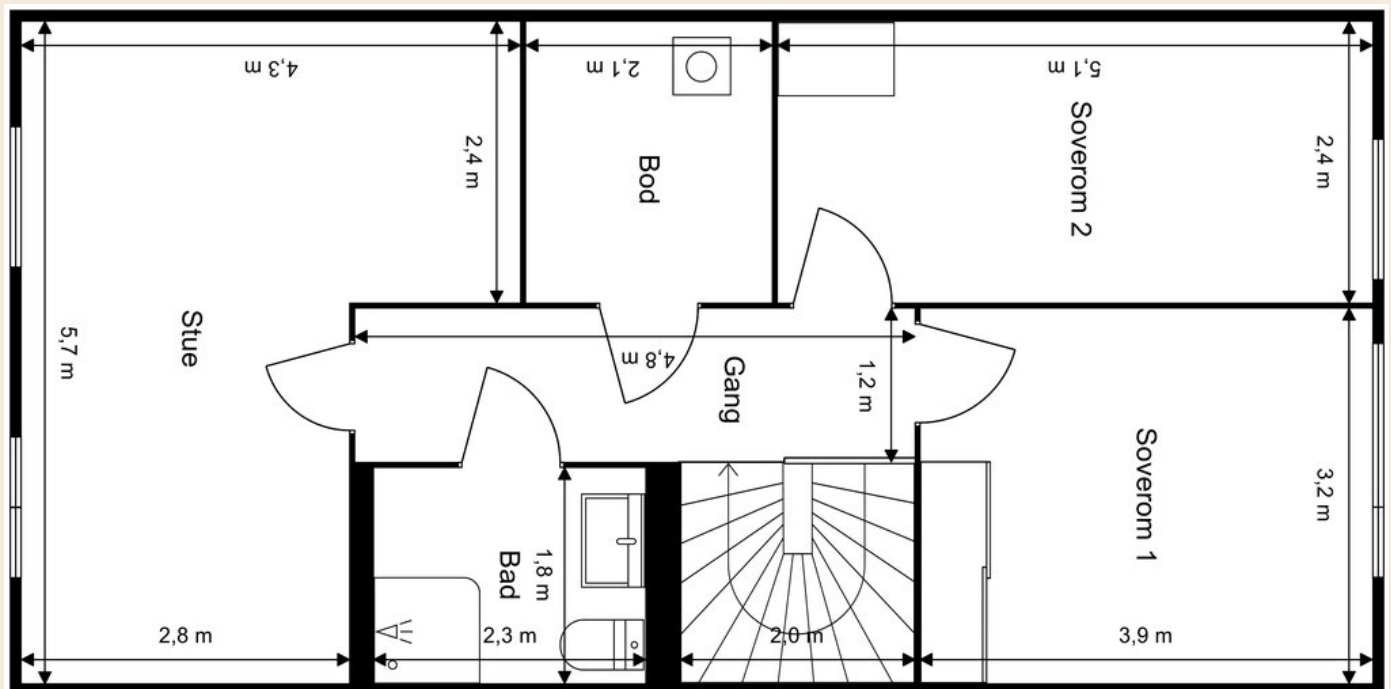
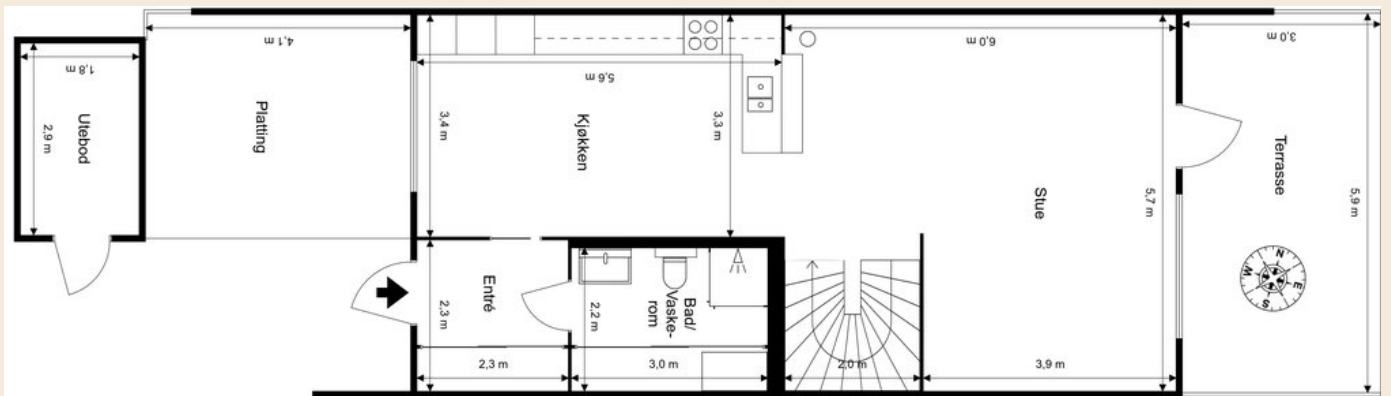
Kort fortalt

Velkommen til Skogsåsen 24C! Et moderne og innholdsrikt rekkehus over to plan, med gode løsninger og gjennomgående fin standard. Ved inngangen finner du en hyggelig plattform på 14 kvm, og en praktisk bod. Stilrent kjøkken fra 2022 og en lys stue med utgang til en solrik terrasse på 18 kvm. Videre har boligen to bad, soverom og stue som har plass til hele familien.

Boligen ligger i et trygt og trivelig nabolag med barnefamilier og gode naboer. Området er rolig og nyetablert, med kort vei til kollektivtransport, butikker, apotek og andre servicetilbud. Beliggenheten passer godt til barnefamilier med attraktive utearealer og gode tilbud av lekeplasser, samt en sjarmerende gård i nærheten med dyr. Rett utenfor døren finner du også et stort nettverk av turveier og lysløyper mot Sørmarka.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 72 kvm



2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Boligen har to store stuer som passer perfekt for barnefamilier.



Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse.

Fra stuen kommer man videre inn mot kjøkkenet.







Her er det gode oppbevaringsplass i en romslig skyvedørgarderobe, og en funksjonell planløsning som gir et ryddig og oversiktlig førsteinntrykk av boligen.



Utenfor inngangspartiet finner man en hyggelig plattform på ca. 14 kvm.

2860448456523



Moderne og stilrent kjøkken fra 2022, levert av Marbodal med glatte fronter som gir et tidløst uttrykk.



Her får du gode arbeidsflater med laminert benkeplate og flislagt vegg over benk, samt en praktisk dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri.

Platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen sørger for et funksjonelt og effektivt arbeidsområde













Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0073/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogsåsen 24C, 1412 SOFIEMYR
Gnr 241, bnr 88, snr 102 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selgere
Geir Roger Jenssen
Lill-June Heimly Jenssen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 728 880,- (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
2021

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 139 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Rekkehuset over to plan. 1. etasje inneholder entrè, stue/kjøkken og bad. 2. etasje inneholder gang, 2 soverom, bad og stue. I tillegg disponerer boligen en bod i 2 etasje.

Standard

Velkommen til Skogsåsen 24C!
Utenfor inngangspartiet finner man en hyggelig platting på ca. 14 kvm, perfekt til møblering med sittegruppe og som et ekstra uteområde i tilknytning til inngangen. I tillegg medfølger en praktisk bod på ca. 5 kvm, ideell for oppbevaring av sykler, hageutstyr og sesongrelaterede eiendeler.

1. etasje

Entrè:

Innbydende og praktisk entrè med gulvvarme som gir en behagelig velkomst året rundt. Her er det god oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe, og en funksjonell planløsning som gir et ryddig og oversiktlig førsteintrykk av boligen. Fra entréen er det enkel adkomst videre til boligens øvrige rom, samtidig som den oppleves lys og trivelig.

Stue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Stuen har en åpen løsning mot spiseplass, noe som skaper en sosial og praktisk planløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er opplegg for peis, som gir mulighet for ekstra varme og en lun atmosfære i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, østvendt terrasse på ca. 18 kvm. Her kan man nyte morgen- og formiddagssolen, med god plass til utemøbler, grill og hyggelige sittegrupper. Her kan du sitte skjermet til og nyte solen med en fin utsikt mot rolige og grønne omgivelser.

Kjøkken:

Moderne og stilrent kjøkken som tilvalg ved overtagelsen i 2021 levert av Marbodall med glatte fronter som gir et tidløst uttrykk. Her får du gode arbeidsflater med laminert benkeplate og flislagt vegg over benk, samt en praktisk dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandedatteri. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen sørger for et funksjonelt og effektivt arbeidsområde. Planløsningen gir god plass til både matlaging og sosialt samvær, med naturlig tilknytning til spiseplass og stue.

Bad:

Badet er moderne og praktisk, med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Downlights i himlingen gir et godt og jevnt lys, som sammen med de lyse materialvalgene skaper en innbydende atmosfære. Badet er funksjonelt innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap med hvit servant og tilhørende blandedatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gir en praktisk vaskeløsning i hverdagen. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder.

2. etasje

I boligens andre etasje møtes man av en lys og luftig gang med tilknytning til trappen, som gir en naturlig og praktisk adkomst mellom etasjene. Under trappen er det fordelerskap som er praktisk plassert.

Gangen oppleves som ryddig og oversiktlig, med god plass til ferdsel og enkel tilgang til rommene i etasjen. Den åpne løsningen ved trappeløpet bidrar til en luftig romfølelse og slipper lyset godt til, noe som skaper en innbydende atmosfære også i denne delen av boligen.

Soverom 1:

Et innbydende og stilfullt rom med en rolig atmosfære, hvor de dempede blåtonene på veggene skaper en lun og harmonisk følelse. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og oppleves som både funksjonelt og komfortabelt. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et fint utsyn, samtidig som lette gardiner bidrar til en myk og behagelig stemning. Praktisk skyvedørsgarderobe med

speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter og forsterker romfølelsen ytterligere.

Soverom 2:

Lyst og trivelig rom med lyse veggflater og store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys, noe som gir en luftig og behagelig romfølelse. Rommet har god plass til seng og øvrig møblement, og egner seg godt både som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Den enkle og nøytrale utformingen gjør det lett å sette ett eget preg, samtidig som rommet oppleves innbydende og funksjonelt.

Soverom 3/TV Stue, 2 etg.

Soverom 3/Stue med en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter. Store vindusflater og lyseoverflater med parkettgulv gir et luftig og moderne preg. Rommet har en naturlig inndeling med plass til både sofagruppe og arbeids-/kontorhjørne, noe som gjør det svært funksjonelt i hverdagen. Den åpne løsningen gir gode soner for både avslapning og hjemmekontor. Dette er et soverom/TV stue som kombinerer komfort og praktiskeløsninger på en god måte, med god plass til både sosiale sammenkomster og rolige kvelder hjemme. Begge vinduer har zip gardiner. I utgangspunktet var dette rommet 2 soverom som enkelt kan re-etableres ved behov.

Bad:

Delikat bad med tidløse materialvalg og en praktisk planløsning. Lyse fliser på veggene kombinert med mørkere gulvfliser gir et stilrent uttrykk, samtidig som gulvvarme sørger for god komfort året rundt. Downlights i himlingen gir jevn og behagelig belysning. Badet er funksjonelt innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap med integrert servant og armatur. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skapet, og den enkle innredningen bidrar til et ryddig og moderne preg. Mekanisk avtrekk sikrer et godt innklima.

Stue:

Stue med en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter. Store vindusflater og lyse overflater med parkettgulv gir et luftig og moderne preg. Rommet har en naturlig inndeling med plass til både sofagruppe og arbeids-/kontorhjørne, noe som gjør det svært funksjonelt i hverdagen. Den åpne løsningen gir gode soner for både avslapning og hjemmekontor. Dette er en stue som kombinerer komfort og praktiske løsninger på en god måte, med god plass til både sosiale sammenkomster og rolige kvelder hjemme.

Overflater:

Gulv: Parkett i alle rom og fliser med varmekabler på bad og entré i første etasje.

Vegger: Malte overflater og fliser på bad.

Himling: Malte flater. Takhøyden er målt til 2,43 meter i entréen i 1. etasje.

Parkering

Selger har fremvist P-plass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 49

En garasje plass skal tinglyses med ideell 1/166 av gnr. 241, bnr. 87, i Nordre Follo Kommune (Knr. 3207). Husk å få riktig brøk. Hver seksjonseier har en garasje plass. Enkelte har flere. Styret i garasjesameiet skal informeres om utleie av garasjeplasser og det er kun Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 som kan leie plass. skogsaaen-garasje@styrommet.no DNB Eiendom har en urådighet på garasjesameiet. Eiendomsoverdragelser må samtykkes av DNB Eiendom ved Anniken R. Malmo, anniken.ronne.malmo@dnbeiendom.no - tlf 924 23 452.

Sameiet er en del av Skogsåsen garasjesameie som er organisert som et tingsrettslig sameie (selskap 2322 i OBOS). Det er 166 parkeringsandeler. Det blir fakturert garasjeleie fra dette selskapet. Pr. 1.7.24 er dette kr 250 pr. mnd. Det påløper adm. kostn. til forretn. fører ved overtagelse etter gjeldende priser.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

Kjøkken:

- Betydelig forbedring av skap og benkeplass i forhold til basisløsning.
- Hvitvarer i tillegg til basisløsning er mikrobølgeovn, takhøyde kjø- og fryseskap.
- Barbenkløsning mellom kjøkken og stue. Lyspunkter i tak justert i kjøkken og stue.
- Dimmere på de fleste brytere hvor dette er funksjonelt, disse er byttet som reklamasjon av JM, likeledes er 3 termostater byttet som reklamasjon.
- Koketopp på kjøkken byttet som garantisak.

Hage:

- Utvidet og utbedret platting i front av boligen samt justert levegg mot 24D.
- Veggopphegt hageslange i front. Anlagt blomsterbed mot 24 B langs levegg til gateplan.
- Markise montert over terrasse, solfilm på alle vinduer i 2. etg og screens mot kveldssol i stue 2 etg.

Bad:

- Benk på bad 1 etg flyttet til vegg mot gang slik at vaskemaskin og tørketrommel kan betjenes samtidig

uavhengig av skyvedørene. (reklamasjon).

Entré:

- Entredør og dør til bod byttet. (reklamasjonssak)

Forøvrig alle innmeldte klager til JM er utbedret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytting av benk på bad slik at vaskemaskin og tørketrommel står funksjonelt i forhold til skyvedører, utført av JM våren 2025. Har reklamasjon inne til JM på fugeskade i dusj sone og for lite fall på gulvet mot sluk, meldt inn i februar 2026. Dette er utbedret av Bygg og Mal på vegne av JM 4 og 5 mars 2026 me dokumentasjon til takstmann.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TEK 17 stanard.

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: Bytting av entredør våren 2025. Bytting av dør til utebod høsten 2025. Fuging i trappegang til 2. etg våren 2025 Forankring av håndløper på rekkverk utenfor stue i 2024. Maling av kledning under kjøkkenvindu i 2023 Maling av levegger mot nabo i 24B og på begge leveggerterrasse grunnet at disse opprinnelig var malt på vått treverk, 2021. Alt dette er reklamassjonssaker utført av fagfolk fra entreprenøren JM A/S. Markise montert på terrasse i juni 2021 og Screens på stue i 2 etg montert august 2022. Arbeid utført av ABC Markiser. Alle vinduer i 2 etg har solfilm montert i juni 2021. Nedtrekksgardiner innvendig på kjøkkenet og gardinskinne i stue montert av Kolbotn Fargerike i mai 2021.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt til stikk-kontakt ute, på terrasser foran og bak huset, arbeidet utført av Aspelund

Elektro i mai 2023. Skiftet 7 dimmere og 3 termostater i huset samt sjekke ut blafring i taklampe i entre som ble løst med å skifte ut vippebryter. Arbeid utbedret av Bravida i 2025 på oppdrag fra JM. (reklamasjon)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia 3/11 - 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Movel har utført dette i juni 2021 på parkeringsplass nr 49. Laderen deles ikke med andre beboere.

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

Ja

Beskriv: Årlig inspeksjon i januar av Nilananlegget, utført av Din Ventilasjon AS etter avtale med sameiet. 5 årsinspeksjon av all ventilasjon utført 18 mars 2026.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utvidet platting i front av huset i 2022. Justert høyde på levegger, samt anlagt blomsterbed utenfor inngang i 2022/2023. Malt platting og terrasse med terrassemaling i 2023. Oppheng av kroker til bad montert mai 2021. Elfa garderobe oppheng i bod 2 etg august 2021 Gardinstenger over vinduer 2 etg juni 2021.

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

Ja

Beskriv: Fuge skade i dusjrom og for lite fall mot sluk er meldt som reklamasjonssak til JM i februar 2026. Sakene er faglig vurdert og utbedret av Bygg og Mal på vegne JM i mars 2026. Dette er reflektert iu boligens takst.

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

Ja

Beskriv: Det kan forekomme moderate fukt og/eller mugg problemer om vinteren i utebod. Dette er væravhengig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn at JM har benyttet seg av dårlig kvalitet på dimmere.

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.

Ja

Beskriv: Mus dukker av og til opp i uteboden på vinterstid men uten å lage bol oia bosette seg.

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

Ja

Beskriv: Koketopp skiftet ut som forsikringssak grunnet skade i januar 2026. Arbeid utført av Siemens.

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? Takst utført av Supertakst i forbindelse med dette salget utført 16 februar 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nordre Follo kommune har planer på høring om å bygge ut nord for eksisterende blokkbebyggelse på Myrvoll. Dett vil ikke påvirke rekkehuset i Skogsåsen men ivil kunne endre innfarten via gangveien til eksisterende bebyggelse.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet fastsetter fellesutgifter i tråd med normal kutyme ved behov og etter varset til beboerne.

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

Ja

Beskriv: Rekkehuset har en påkostet kjøkkenløsning, en barbenk løsning mellom kjøkken og stue. Garderobeskap i entre og master bedroom med Elfa innmat. Bod 2 etg har også Elfa hylleseksjon mm. Rekkehusene på øvre nivå vil bli malt/beiset i løpet av våren 2026 som et fellestiltak av sameiet på kontrakt med entreprenør.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

Byggemåte

Bygget:

- Rekkehus oppført i to etasjer over felles garasjeanlegg
- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående panel
- Taket er et saltak og er tekket med papp
- Etasjeskille er et betongdekke mellom garasje og 1 etasje og trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje

- Vinduer med 3-lags isolerglass
- Platting ved inngangspartiet er på ca 14 kvm
- Terrasse med utgang fra stuen på ca 18 kvm
- P-plass i felles garasjeanlegg med elbillader. Plassen er merket 49

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Drenering:

- Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Balkong, terrasse, platting:

- Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Takkonstruksjon og loft:

- Takkonstruksjon er snødekt på befaringstidspunktet og ikke mulig å kontrollere.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Messinglampe over kjøkkenbord og lysekrone på soverom, samt lampe i taket på tv-rom i andre etasje.
- Vaskemaskin og tørketrommel, kan eventuelt diskuteres
- Gardiner i stuen, men kan diskuteres

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsopp-gaven. 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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 30 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsopp-gave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovn
- Varmekabler på bad og i entré
- Opplegg for peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 10650 kWh | Strømkostnad forrige år: 15340 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 374,- pr. mnd.

Inkluderer: Gartnertjenester og snørydding/strøing, bredbånd, felles bygningsforsikring og forretningsførerhonorar.

Kr 500 betales i tillegg til fellesutgiftene for garasjesameiet.

Kommunale avgifter

Kr 18 720,-pr. 2025

ca. 1560,- i måneden.

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann pr. m³: Kr 56,54,-

Avløp pr. m³: Kr 42,34,-

Abonnementsgebyr vann - Boenhet: Kr 2946,-

Abonnementsgebyr avløp - Boenhet: Kr 4689,-

Helårsrenovasjon standard: Kr 3820,-

Helårsrenovasjon større: Kr 4966,-

Helårsrenovasjon mindre: Kr 2674,-

Fellesrenovasjon: Kr 3820,-

Renovasjon nabodeling: Kr 3056,-

Feiergebyr bolig (fritatt for mva): Kr 355,-

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Andre utgifter

TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1290,- | Andre faste kostnader: Innboforsikring til rundt kr 1900,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 497 098,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 988 390,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens

boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdi 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skogsåsen Boligsameie 1, orgnr. 923448403

Om sameiet

Skogsåsen består av 3 sameier hvor 24C er i sameie 1 og samt en velforening for alle sameiene (vedlikehold, snørydding mm).

Generelle opplysninger om Skogsåsen Boligsameie 1
Sameiet består av 58 seksjoner. Skogsåsen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923448403, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
241 /88

Forretningsførselen er utført av OBOS
Eiendomsforvaltning AS.

Styret kan nås på e-post:
skogsasen.boligsameie1@gmail.com

Sameiet har ingen vaktmestertjeneste, men har en avtale med Alt-mann om vedlikehold av fellesareal som inkluderer gressklipping, beskjæring av hekk, snømåking og feiing av gater. Sameiere kan kontakte Alt-mann for å få utført vaktmestertjenester for egen regning.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 15 472,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 720.251. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 448 296.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad: Vår og høst rydding av fellesarealer.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

TRYG FORSIKRING
Polisenr. 7195640

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 134 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til et trygt og hyggelig boligområde i Sofiemyr, perfekt tilrettelagt for barnefamilier. Nabolaget består av en god miks av småbarnsfamilier og etablerte beboere, og det er en sosial og inkluderende atmosfære hvor naboer gjerne møtes og slår av en prat ute i gata. Området oppleves som svært trygt, med mange ressurssterke og årvåkne beboere. Boligfeltet er relativt nyetablert og fremstår som moderne og velholdt, med flotte fellesarealer, grønne lunger og flere fine lekeplasser. I enden av gata finnes også utendørs trimapparater, et populært tilbud for både store og små.

Kollektivtransport og tilgjengelighet
Eiendommen har kort vei til offentlig kommunikasjon med gode bussforbindelser som tar deg raskt til blant annet Kolbotn, Ski og Oslo. Dette gjør hverdagslogistikken enkel, enten du pendler til jobb eller skole.

Skoler og barnehager
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i nærområdet. Trygge gang- og sykkelveier gjør det enkelt for barna å komme seg til og fra skole og fritidsaktiviteter.

Butikker og servicetilbud
Det er kort avstand til et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, bakeri og frisør/hudpleie. For et større shoppingtilbud ligger Kolbotn sentrum en kort kjøretur unna, med kjøpesenter, restauranter og øvrige servicetilbud.

Trening og aktivitetstilbud
I tillegg til nærliggende treningsentre byr området på gode muligheter for aktivitet utendørs. Lekeplasser, grøntområder og treningsapparater gir fine rammer for en aktiv hverdag.

Tur- og friluftsområder
For deg som setter pris på naturen, ligger et omfattende nettverk av turveier og lysløyper rett utenfor døren, med direkte tilgang til Sørmarka. Her kan du gå turer året rundt, enten du foretrekker rolige søndagsturer, løpeturer eller skiturer vinterstid. I tillegg finnes det en sjarmerende nabogård i nærheten med dyr som hester, sauer, høns og kaniner, et populært tilbud for barna når det arrangeres åpen gård.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å

undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/241/88/102:
19.12.1925 - Dokumentnr: 900093 - Skjønn
RETTIGHETSHAVER: AKERSHUS E-VERK
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1929 - Dokumentnr: 900093 - Elektriske kraftlinjer
50 KW KRAFTLEDNINGER PRINSDAL-NORDBY
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1948 - Dokumentnr: 2458 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:242 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:249 Bnr:7
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1949 - Dokumentnr: 58 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:5
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1961 - Dokumentnr: 100 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: OPPEGÅRD KOMMUNE
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1962 - Dokumentnr: 1245 - Erklæring/avtale
AVTALE MED TELEGRAFVERKET OM
GRUNNRETTIGHETER.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1965 - Dokumentnr: 4725 - Skjønn
AVHOLDT 01.07.65 MELLOM OPPEGÅRD KOMMUNE -
A. HALLAGERSDØDSBO
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1971 - Dokumentnr: 5471 - Best. om
vann/kloakkledn.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1977 - Dokumentnr: 5635 - Erklæring/avtale
AVT. MELLOM E-VERKET EIER AV BNR. 1 ANG. NY
TRASE MELLOM
MYRVOLL-TÅRNLIA
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1978 - Dokumentnr: 2759 - Skjønn
Sak 12 /1977 B: Akershus E.verk - E.Skjerven m.fl.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1980 - Dokumentnr: 4367 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV AREAL TIL GANG/SYKKELBANE
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1984 - Dokumentnr: 7750 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV AREAL TIL GANG/SYKKELVEI
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1985 - Dokumentnr: 6853 - Erklæring/avtale
AVTALE MELLOM OPPEGÅRD KOMMUNE OG EIER AV
BNR.1 HVORVED
SISTNEVNTE OVERDRAGER CA.5.000m2 TIL
KOMMUNEN
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1998 - Dokumentnr: 3380 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder mast nr 5 G og traselengde 410 m.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Akershus Nett AS
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2017 - Dokumentnr: 937356 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jm Norge AS
Org.nr: 829 350 122
Rett til å anlegge, og rett og plikt til å drifte og
vedlikeholde lyssatt turvei
Bestemmelse om overførsel
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2017 - Dokumentnr: 937421 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Rett til å bruke turvei
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2017 - Dokumentnr: 1176962 - Bestemmelse om
vannledning
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:82
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2017 - Dokumentnr: 1176962 - Bestemmelse om
kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:82
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2017 - Dokumentnr: 1176962 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:82
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om anlegg, drift og vedlikehold av veg
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2019 - Dokumentnr: 916475 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:87
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:88
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2019 - Dokumentnr: 916475 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Gjensidig rett til anlegg, drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2019 - Dokumentnr: 916475 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648

Gjensidig rett til bruk av felles uteoppholdsareal
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2019 - Dokumentnr: 974725 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig adkomstrett gang- og kjøreveier.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2019 - Dokumentnr: 974725 - Bruksrett
Gjelder gjensidig rett til bruk av utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek.
Bestemmelser angående drift og vedlikehold av utvendig areal.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2019 - Dokumentnr: 974725 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jm Norge AS
Org.nr: 829 350 122
Rett for utbygger til å utføre bygningsmessige arbeider inntil prosjektet er fullført.
Gjelder også senere fradelte parseller.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2020 - Dokumentnr: 2899934 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2020 - Dokumentnr: 2899934 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2020 - Dokumentnr: 3334655 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3207 Gnr:241 Bnr:88 Snr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 257614 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.03.2021 - Dokumentnr: 315017 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 102
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 134/4303

01.01.2024 - Dokumentnr: 107901 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:241 Bnr:90

30.01.2025 - Dokumentnr: 112379 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:3020 Gnr:241 Bnr:90 Snr:3
Endret fra:
Knr:3207 Gnr:241 Bnr:90 Snr:3
Ny seksjon:
Knr:3207 Gnr:241 Bnr:88 Snr:102
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 134/18035

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. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, 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 salgsopp-gave, 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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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 budforhøvelser 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 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 eiendomsmedling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser 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 deknings salg 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:

Provisjon: 0,63% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 125,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 5 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 600,-

Samlet skal selger betale kr. 157 075,- 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.

Skogsåsen 24C

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-...) 481 elever, 23 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 k...) 252 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min 🚶 2.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 k...) 241 elever, 18 klasser	7 min 🚶 2.7 km
Roald Amundsen videregående sk... 597 elever, 39 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	19 min 🚶 9.9 km

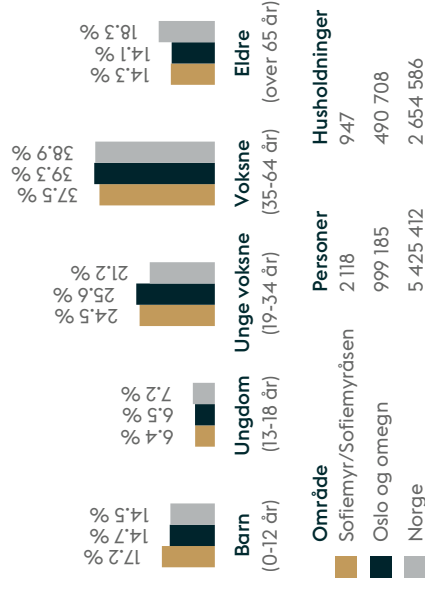
Offentlig transport

🚶 Østli Linje 81, 81N, 84E, 580	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Myrvoll stasjon Linje L2	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚶 19.9 km
🚶 Oslo Gardermoen	50 min 🚶

Barnehager

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 ...) 80 barn	2 min 🚶 0.2 km
Ekornrud barnehage (0-5 år) 104 barn	9 min 🚶 0.7 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år...) 59 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

🏀 Ekornerud ballplass	12 min 🚶
🏊 Østli skole	12 min 🚶
🚶 Fee/24 Myrvoll	8 min 🚶
🚶 Puls Greverud	22 min 🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2026

Skogsåsen 24C

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-...) 452 elever, 25 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 k...) 262 elever, 12 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 k...) 275 elever, 20 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Roald Amundsen videregående sk... 597 elever, 39 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 🚶 10.1 km

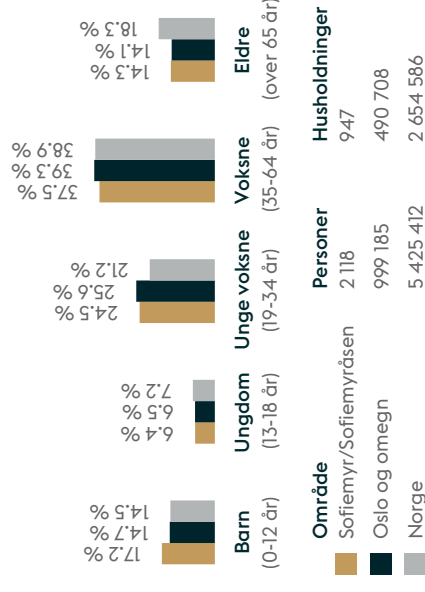
Offentlig transport

🚶 Østli Linje 81, 81N, 84E, 580	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Myrvoll stasjon Linje L2	10 min 🚶 0.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚶 20 km
🚶 Oslo Gardermoen	49 min 🚶

Barnehager

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 ...) 80 barn	8 min 🚶 0.6 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	14 min 🚶 0.9 km
Rognebærlia barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

🏐 Sofie myr 2 balløkke	16 min	🚶
🏊 Østli skole	17 min	🚶
🚲 Fee 24 Myrvoll (vinter 2025)	12 min	🚶
🚲 Puls Greverud	4 min	🚶

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

Skogsåsen 24C 1412 SOFIEMYR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2021

BRA: 139 m²

BRA-i: 134 m²

Rapportdato: 16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

20

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 241 BNR: 88 SNR: 102

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Skogsåsen 24C
1412 Sofiemyr

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39966>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.
Balkong, terrasse, platting	Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.
Takkonstruksjon og loft	Takkonstruksjon er snødekt på befaringstidspunktet og ikke mulig å kontrollere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.2.2026

Rapportdato
16.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Geir Roger Jenssen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Lill-June Heimly Jenssen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Kristoffer Messel
Firma: Komplette taksering AS
Tittel: bygningsesakkyndig
Profesjonsansvarforsikring: If forsikring

Telefon: 90949280
Epost: kristoffer.m@fidens.no
Adresse: Olav helsets vei 5, 0694 Oslo



Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Skogsåsen 24C, 1412 Sofiemyr

Kommunenr: 3207 Gårdsnr: 241 Bruksnr: 88 Festenr:
Seksjonsnr: 102 Andelsnr:
Byggeår: 2021
Bolitgtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer over felles garasjeanlegg. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke mellom garasje og 1 etasje og trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Arbeid som er utført som reklamasjon er utført av fagfolk tilknyttet JM som ansvarlig entreprenør.

Søyle og vindski ved inngangspartiet har mindre området med malingsavskalling. Det er informert om at fasaden vil bli malt av entreprenør i løpet av april/mai 2026.

Selger har informert om at dette er resultat av at det er malt/beiset på fuktige overflater før selger overtok boligen. Det er en reklamasjon som er fulgt opp av JM med unntak av stolpe og vannbord.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Det er fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon merket: "Opplagg til screens og utestikk. Utskifting av kabel til eksisterende utestikk. Datert 2023.05.12.	Ja

2024	Inngangsdøren og boddør er skiftet i 2024. Inngangsdør våren 2025 og boddør høsten 2025. Arbeid ble gjort som en reklamasjon.	Nei
2022	Det er fremlagt faktura merket: "ABC Markiser - Montering av solskjerming." Datert: 30.03.2022	Ja
2026	Silikonfug i hjørnet i dusjen er skiftet. Bad i 1. etg. Arbeid gjort som en del av reklamasjon. Arbeid utført av Bygg & Mal A/S på vegne av JM.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	67 Romfordeling: Entré, bad og stue/kjøkken.	5 Romfordeling: Utvendig bod.	0	18
2. etasje	67	67 Romfordeling: Gang, bad, stue, bod og 2 soverom.	0	0	0
Totalt m²	139	134	5	0	18

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Utvendigbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e).

Terrasse med utgang fra stuen på ca 18 m².

Platting ved inngangspartiet er på ca 14 m².

Selger har fremvist P-plass i felles garasjeanlegg med elbillader. Plassen er merket 49.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollert
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-IU
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av av tomten når snøen er borte. Tiltak vurderes etter kontroll.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur med felles garasjeskjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Platting
Terrasse med utgang fra stuen på ca 18 m ² . Platting ved inngangspartiet er på ca 14 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om at plantingen ved inngangen ble bygget på etter byggeår. Arbeid gjort med egeninnsats i 2022. Selger har informert om følgende arbeid: Feste/forankring av håndløper og rekkverk på terrasse utenfor stua er forsterket og utført av JM som reklamasjonssak.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
TG-IU	
Bygningsdelen var snødekt på befaringdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med teramme og 3-lags glass. Entrédør med glassfelt og malt overflate. Innvendig dører med malt overflate og dør med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Inngangsdøren og boddør er skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Vinduer og dører fremstår med normal stand.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Reklamasjon på maling av leegger i front og terrasse på huset, samt påle som støtter overbygg over inngangsparti og vannbord på overbygg. JM har levert et produkt som er malt på vått trykkimpregnert trevirke. Dette som reklamasjon til JM. JM har utbedret leeggene men de to andre punktene er ikke fulgt opp av JM. Stående kledning under kjøkkenvinduer er malt og utbedret av JM.	
Sameiet har inngått avtale om maling av alle rekkehus, 24C vil bli malt/beiset våren 2026.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Yttervegg fremstår med normal stand i henhold til alder.	

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Skorstein over tak er kun kontrollert fra bakken.	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.	
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og løft**TG-IU**

Takkonstruksjon er snødekt på befaringstidspunktet og ikke mulig å kontrollere. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av utvendig forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

6.8 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type teking	Pappshingel
Pappshingel	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Takteking er dekket med snø og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600.	
Takteking er ikke inspisert pga snø. Jeg anbefaler ytterligere befaring av takteking når forholdene er lagt til rette for det og snøen er bort.	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen store skjevheter med behov for tiltak.

1.etasje:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.

2.etasje:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.10 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:

Oppgradert Marbodal kjøkken som er levert i 2021. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, mikroovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Utstyrt med komfyrvakt og vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforshold eller takhøyde? Takhøyder er målt til: 1.etasje Entré: 2,43 m. Stue/kjøkken: 2,43 m. Bad: 2,19 m. 2.etasje Gang: 2,40 m. Bad: 2,42 m. Stue: 2,41 m. Soverom: 2,41 m.	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør Boligen har synlig avløpsrør i plast.	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Selger har informert om at pakning under servanten på bad i 1 etg og under oppvaskkummen på kjøkkenet er skiftet som en reklamasjon.	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Det er ikke etablert egne stapepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.13 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Fordelerskapet er montert i trapperom.
Stoppekran er montert på bad i 1. etasje. Stoppekran fungerer.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 03.11.2022, med sak avsluttet. Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. Det legges derfor til grunn at det har blitt fremvist fullstendig dokumentasjon på anlegget.

Sikringsskapet er montert i boden i 2.etasje.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Opplegg til screens og utestikk. Utskifting av kabel til eksisterende utestikk."

Datert: 2023-05-12.

Det er fremlagt samsvarserklæring nyanlegg: "Denne samsvarserklæring gjelder for Skogsåsen 24C Arbeidene er utført som en ren utførelse og prosjektering er ikke en del av vår kontrakt.

Prosjektering er utført av Rejlers."

Datert 05.04.2.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Byggeår

Størrelse

180 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?	
2026.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.	

6.17 Våtrom: Bad 1. etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Silikonfug i hjørnet i dusjen er skiftet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk i nedsenket dusjonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører. veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk. Ventilasjons aggregat og varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår med normal stand i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt i trapperommet inn mot dusjen.

Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.

Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 32,6 %.

Det ble gjort visuelle observasjoner som ikke viser tegn til fukt.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.18 Våtrom: Bad 2 etg.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Overflater fremstår med normal stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra stuen inn mot dusjen.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 29,4 %.</p> <p>Det ble gjort visuelle observasjoner som ikke viser tegn til fukt.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Geir Roger Jenssen	9578-5999-4-1176763	2026-04-20 19:27:26
Lill-June Heimly Jenssen	9578-5999-4-1245689	2026-04-22 07:49:29



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
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0073/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Skogsåsen 24C, 1412 SOFIEMYR	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Geir Roger Jenssen, Lill-June Heimly Jenssen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. april 2021	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: 94354590 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytting av benk på bad slik at vaskemaskin og tørketrommel står funksjonelt i forhold til skyvedører, utført av JM våren 2025. Har reklamasjon inne til JM på fugeskade i dusj sone og for lite fall på gulvet mot sluk, meldt inn i februar 2026. Dette er utbedret av Bygg og Mal på vegne av JM 4 og 5 mars 2026 me dokumentasjon til takstmann.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TEK 17 stanard.

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: Bytting av entredør våren 2025. Bytting av dør til utebod høsten 2025. Fuging i trappegang til 2. etg våren 2025 Forankring av håndløper på rekkverk utenfor stue i 2024. Maling av kledning under kjøkkenvindu i 2023 Maling av levegger mot nabo i 24B og på begge leveggerterrasse grunnet at disse opprinnelig var malt på vått treverk, 2021. Alt dette er reklamassjonssaker utført av fagfolk fra entreprenøren JM A/S. Markise montert på terrasse i juni 2021 og Screens på stue i 2 etg montert august 2022. Arbeid utført av ABC Markiser. Alle vinduer i 2 etg har solfilm montert i juni 2021. Nedtrekksgardiner innvendig på kjøkkenet og gardinskinne i stue montert av Kolbotn Fargerike i mai 2021.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt til stikk-kontakt ute, på terrasser foran og bak huset, arbeidet utført av Aspelund Elektro i mai 2023. Skiftet 7 dimmere og 3 termostater i huset samt sjekke ut blafring i taklampe i entre som ble løst med å skifte ut vippebryter. Arbeid utbedret av Bravida i 2025 på oppdrag fra JM. (reklamasjon)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia 3/11 - 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Movel har utført dette i juni 2021 på parkeringsplass nr 49. Laderen deles ikke med andre beboere.

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: Årlig inspeksjon i januar av Nilananlegget, utført av Din Ventilasjon AS etter avtale med sameiet. 5 årsinspeksjon av all ventilasjon utført 18 mars 2026.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utvidet plattning i front av huset i 2022. Justert høyde på levegger, samt anlagt blomsterbed utenfor inngang i 2022/2023. Malt plattning og terrasse med terrassemaling i 2023. Oppheng av kroker til bad montert mai 2021. Elfa garderobe oppheng i bod 2 etg august 2021 Gardinstenger over vinduer 2 etg juni 2021

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?

Ja

Beskriv: Fuge skade i dusjrom og for lite fall mot sluk er meldt som reklamasjonssak til JM i februar 2026. Sakene er faglig vurdert og utbedret av Bygg og Mal på vegne JM i mars 2026. Dette er reflektert i boligens takst.

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

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

Ja

Beskriv: Det kan forekomme moderate fukt og/eller mugg problemer om vinteren i utebod. Dette er værvhengig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn at JM har benyttet seg av dårlig kvalitet på dimmere.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har en pågående sak med JM på kvalitet og holdbarhet av parkett i 1. etg (kjøkken og stue.) Denne pr tid uavklart me JM. Det er oppdaget en liten fuktskade fra blomsterpotte under teppe (som ble fjernet 11 april 2026) i parkett nær vegg mot nabo i TV stueavdelingen. (2 staver fra vegg med synlig fuktskade på ca 20x25 cm)

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.

Ja

Beskriv: Mus dukker av og til opp i uteboden på vinterstid men uten å lage bol eller bosette seg.

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

Nei

Eventuell kommentar: Årlig kontroll av NILAN anlegg og fullskala vedlikehold av alle kanaler i anlegget februar 2026.

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

Ja

Beskriv: Koketopp skiftet ut som forsikringssak grunnet skade i januar 2026. Arbeid utført av Siemens.

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst utført av Supertakst i forbindelse med dette salget utført 16 februar 2026

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nordre Follo kommune har planer på høring om å bygge ut nord for eksisterende blokkbebyggelse på Myrvoll. Dette vil ikke påvirke rekkehuset i Skogsåsen men vil kunne endre innfarten via gangveien til eksisterende bebyggelse om reguleringsforslaget godtas.

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

Eventuell kommentar: Sameiet fastsetter fellesutgifter i tråd med normal kutyme ved behov og etter varsel til beboerne.

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?

Ja

Beskriv: Rekkehuset har en påkostet kjøkkenløsning, en barbenk løsning mellom kjøkken og stue. Speilskap på begge bad og kommoder med elkontakter på begge bad. Garderobeskap i entre, og master bedroom med Elfa innmat. Bod 2 etg har også Elfa hylleseksjoner. Rekkehusene på øvre nivå vil bli malt/beiset i løpet av våren 2026 som et fellestilltak av sameiet på kontrakt med entreprenør (Buma).

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: 5-0073/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Lill-June Heimly Jenssen

Dato

2026-04-22

Navn

Geir Roger Jenssen

Dato

2026-04-20

Identifikasjon



Lill-June Heimly Jenssen

Identifikasjon



Geir Roger Jenssen



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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Michelle Engbirk
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.engbirk@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0073/26 .

Vår ref.: 6988-1-102

Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skogsåsen 1 Boligsameie
Organisasjonsnr: 923448403
Seksjonseier: Jenssen, Geir Roger
Medeier: Jenssen, Lill-June Heimly
Leilighetsnummer: 102
Adresse: Skogsåsen 24 C, 1412 SOFIEMYR
Seksjonsnummer: 102
Gnr. 241
Bnr. 88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7195640.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2026: Velforeningen økes fra kr 325 til kr 526 (+201) per seksjon fra 1.1.

Sameiet er en del av Skogsåsen garasje sameie som er organisert som et tingsrettslig sameie (selskap 2322 i OBOS). Det er 166 parkeringsandeler. Det blir fakturert garasjeleie fra dette selskapet. Pr. 1.7.24 er dette kr 250 pr. mnd. Det påløper adm. kostn. til forretn. fører ved overtagelse etter gjeldende priser. En garasje plass skal tinglyses med ideell 1/166 av gnr. 241, bnr. 87, i Nordre Follo Kommune (Knr. 3207). Husk å få riktig brøk. Hver seksjonseier har en garasje plass. Enkelte har flere. Styret i garasje sameiet skal informeres om utleie av garasje plasser og det er kun Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 som kan leie plass. skogsaaen-garasje@styrerrommet.no DNB Eiendom har en urådighet på garasje sameiet. Eiendomsoverdragelser må samtykkes av DNB Eiendom ved Anniken R. Malmo, anniken.ronne.malmo@dnbeiendom.no – tlf 924 23 452.

Sameiet er en del av Skogsåsen Velforening som er opprettet høsten 2024, med virkning fra 2025. Fra 1.1.25 ble Skogsåsen 1, 2 og 3 slått seg sammen. Skogsåsen 1 (tidligere seksjon 1-58) vil få tilbakebetalt ca kr 177 pr. kvm i juli/ august pga egenkapitalen Skogsåsen 1 gikk inn i sammenslåingen med var høyere enn for Skogsåsen 2 og 3. Tidligere Skogsåsen 2 (seksjon 59-99) får tilbakebetalt ca kr 25 pr. kvm.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 024,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Skogsåsen Velforening	526,00	
Bredbrånd	220,00	
Felleskostnader	2 278,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 358,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 472,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon: 22 86 56 19.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bent Jarle Lorentzen, e-post:

skogsasenboligsameie1@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6988
SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6988>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 1 må godkjennes
5. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 3 må godkjennes
6. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 2 må godkjennes
7. Årsrapport
8. Fastsettelse av honorarer
9. Søknad om eksklusiv bruksrett fra 27F og 29A
10. Forslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg
11. Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (sprinkleranlegg)
12. Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (balansert ventilasjon)
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

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

Bent Lorentzen er velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torbjørn Vold og Gisle Bruknaapp velges til å signere protokollen.

Sak 4

Årsregnskap 2024 Skogsåsen 1 må godkjennes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 1 gikk med et overskudd på kr 765 716 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 3 530 664. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 1 er 8394. Egenkapital pr. kvm. er kr 420,62.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie

Forslag til vedtak

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie godkjennes

Vedlegg

1. 6988 Skogsåsen 1 - Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

Sak 5

Årsregnskap 2024 Skogsåsen 3 må godkjennes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 3 gikk med et overskudd på kr 210 490 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 1 046 508. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 3 er 4303. Egenkapital pr. kvm. er kr 243,20.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie

Forslag til vedtak

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie godkjennes

Vedlegg

2. 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie - Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

Sak 6

Årsregnskap 2024 Skogsåsen 2 må godkjennes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25.

Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 2 gikk med et overskudd på kr 340 752 i 2024.

Opptjent egenkapital er kr 1 431 813. Nevner i seksjonsbegjøringen for Skogsåsen 2 er 5326. Egenkapital pr. kvm. er kr 268,83.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie

Forslag til vedtak

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie godkjennes

Vedlegg

3. 2709 Skogsåsen 2 Boligsameie - Årsregnskap 2024 inkl. revisors beretning.pdf

Sak 7

Årsrapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport

Styrets innstilling

Årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Vedlegg

4. Årsrapport 2025.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000

Sak 9

Søknad om eksklusiv bruksrett fra 27F og 29A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Espen Skorstøl Gjernes og Tale Kjøsnes i 27F Lars Wold og Maria Uglum Wold i 29A

Saksinformasjon: Se vedlegg

Styrets innstilling

Vedtaket kan vedtas, men eksklusiv bruksrett fordrer at vedtaket blir godkjent i Skogsåsen 4 og Tretoppens årsmøter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at styret gir gnr. 241, bnr. 88, snr. 88 (Skogsåsen 27F) og gnr. 241, bnr. 88, snr. 72 (Skogsåsen 29A) eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet gnr. 241 bnr. 88 tilgrensende sin eiendom, vist med grønne markeringer på kartutsnitt vist nedenfor. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å samtykke til en tinglysning av rettigheten.

Vedlegg

5. Forslag til sak for årsmøtet 2025 - Eksklusiv bruksrett.pdf

Sak 10

Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er 11 personer fra fellesskapet (Selvoppnevnt Skogsåsen badstugruppe)som ønsker å benytte oss av et lite område som ikke er i bruk, men som befinner seg på fellesområdet. (Se bilder)Det befinner seg nedenfor

fjellhylla, mot skog/retning Myrvoll Torg. Beskrivelse: Opp til toppen av trappa fra Myrvoll, hardt høyre, opp grusstien ca 20 meter. Så på høyre side ved gjerdet.

Ønsket er å sette opp en liten platting (3,40x5) for å kunne sette opp et lite flyttbart telt for å få til en liten badstue. Plattingen vil selvfølgelig være for fellesskapet.

Oppsettet av plattingen følger kommunens regulativ for lovlig oppføring. Dvs under 50 kvm, ikke høyere enn 50 cm og 1 meter unna kommunegrensen. Plattingen vil bli meldt inn til kommunen men er ikke søknadspliktig.

Platting og det lille teltet vil selvfølgelig ikke medføre noen kostnad for fellesskapet. Den nærmeste rekken er positive til forslaget mtp event.støy/bråk fra stedet. Det vil bli på nivå som å ha egen terrasse mtp støy og husordensreglene følges.

Enheter som tar ansvar for vedlikehold og HMS for plattingen er 20A, 23B samt 23C.

Dette kan legges inn som et tillegg under paragraf 2.

Er det annen informasjon styret ønsker seg for å stille seg bak dette ønsket?

Håper styret stiller seg positive til rekreasjon for likesinnede.

Styrets innstilling

Forslaget kan vedtas.

Forslag til vedtak

Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg gis tillatelse til å sette opp en platting slik som beskrevet i forslaget. Ny paragraf 2.8 i vedtektene presiserer at 20A, 23B og 23C påtar seg vedlikeholds- og HMS-ansvar.

Vedlegg

6. 0334744c-a87f-422a-ab6d-4447426b4dcc.jfif

7. d77e0bba-94d2-4f98-91f2-4d9023b23e6d.jfif

Sak 11

Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (sprinkleranlegg)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ser at i vedtekter under punkt 3 står det:

"3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

...

Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon. "

Dette er feil tekst i vedtektene som er kopiert direkte fra vedtekter for boligblokk og derfor gjelder ikke for rekkehusbebyggelse.

Ingen av rekkehus seksjoner er tilknyttet til felles ventilasjon eller sprinkleranlegg.

Punktet om kostnader for vedlikehold av felles sprinkleranlegg foreslås derfor fjernes fra vedtekter.

Foreslått endring vil gjenspeile faktisk situasjon og plikt fordeling.

Styrets innstilling

Premisset for vedtaksforslaget er feil. Dette er ikke tatt inn ved en feil. Teksten snakker ikke om felles sprinkleranlegg, men sprinkleranlegg generelt. Noen av boligene på Skogsåsen har sprinkleranlegg. Det er lovpålagt at sprinkleranlegg skal vedlikeholdes hvert år. Man har valgt at dette vedlikeholdet bestilles av styret og viderefaktureres den enkelte beboer som har sprinkleranlegget det blir utført service på.

Dette sikrer at vedlikeholdet blir utført. Manglende vedlikehold av sprinkleranlegg kan i verste fall medføre vannskader som strekker seg utenfor den enkelte beboers bolig.

Ingen beboere i sameiet betaler noe som helst for vedlikehold av noen andre sitt sprinkleranlegg. Regningen tilfaller uavkortet til beboeren som har sprinkleranlegget og føres som en egen post på ved siden av felleskostnadene.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Punktet om kostnader for vedlikehold av felles sprinkleranlegg foreslås fjernet fra vedtekter.

Sak 12

Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (balansert ventilasjon)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ser at i vedtekter under punkt 3 står det:

"3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

...

Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon. "

Dette er feil tekst i vedtektene som er kopiert direkte fra vedtekter for boligblokk og derfor gjelder ikke for rekkehusbebyggelse.

Ingen av rekkehus seksjoner er tilknyttet til felles ventilasjon eller sprinkleranlegg.

Punktet om krav av vedlikehold av ventilasjonsanlegg foreslås flyttes til punkt 5 - Vedlikehold.

Alle seksjoner har sine private / separate ventilasjons systemer og derfor dette punkter hører naturlig under punkt 5 b:

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

Det foreslås å endre dette punktet til:

b) utstyr, som vannklosett , varmtvannsbereder med innebygd varmepumpe og balansert ventilasjon, badekar og vasker.

Etter dagens vedtekter sitter sameiet med plikt for vedlikehold, reparasjon og bytte av ikke fungerende ventilasjonsanlegg - inkludert innebygd varmepumpe.

Alt dette på bekostning av sameie - på samme måte som i boligblokk med leiligheter knyttet til felles ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling

Premisset for vedtaksforslaget er feil. Dette er ikke tatt inn ved en feil. Teksten snakker ikke om felles ventilasjonsanlegg, men ventilasjonsanleg generelt. Man har valgt at dette vedlikeholdet bestilles av styret og viderefaktureres den enkelte beboer. Dette fordi klimaanlegget er den dyreste enkeltgjenstanden i boligene og det er sterkt anbefalt av leverandør med årlig service på dette.

Man har valgt å sette bestilling av denne årlige service på sameiet, slik at det blir gjort og at man sammen kan få best mulig pris på jobben.

Ingen beboere i sameiet betaler noe som helst for vedlikehold av noen andre sitt ventilasjonsanlegg enn sitt eget. Regningen tilfaller uavkortet til beboeren som har ventilasjonsanlegget og føres som en egen post på ved siden av felleskostnadene.

Dagens vedtekter sier ikke noe om reparasjon og bytte av et ikke-fungerende anlegg. Hvis noen insisterer på at sameiet reparerer eller bytter et anlegg, vil kostanden viderefaktureres den tilnyttede seksjon slik vedtektene sier. Kostnaden vil på ingen måte fordeles utover til andre i sameiet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Punktet om krav av vedlikehold av ventilasjonsanlegg foreslås flyttet til punkt 5 - Vedlikehold.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bent Lorentzen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Haaheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ove Haugland Jakobsen
 - Tom-Morten Brandsborg
-

SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 070 154	1 908 428	2 014 000	4 353 612
SUM DRIFTSINNEKTER		2 070 154	1 908 428	2 014 000	4 353 612
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 790	-16 920	-16 920	-35 250
Styrehonorar	4	-190 000	-120 000	-120 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-6 500	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 385	-106 878	-113 000	-170 000
Konsulenthonorar	6	-26 710	-2 063	-15 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-254 771	-230 706	-180 000	-407 368
Forsikringer		-337 669	-263 470	-332 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 573	-145 464	-146 000	-345 840
Andre driftskostnader	8	-297 182	-287 194	-344 600	-723 682
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 401 956	-1 179 194	-1 272 520	-2 762 140
DRIFTSRESULTAT		668 198	729 234	741 480	1 591 472
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	97 518	49 772	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		97 518	49 772	0	0
ÅRSRESULTAT		765 716	779 006	741 480	1 591 472
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		765 716	779 006		

SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 621	4 888
Forskuddsbetalte kostnader		209 102	188 311
Andre kortsiktige fordringer	10	24 994	0
Driftskonto OBOS-banken		148 888	206 570
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 950	0
Sparekonto OBOS-banken		3 195 573	2 601 450
SUM OMLØPSMIDLER		3 608 128	3 001 218
SUM EIENDELER		3 608 128	3 001 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 530 664	2 764 948
SUM EGENKAPITAL		3 530 664	2 764 948
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 755	33 922
Leverandørgjeld		22 889	202 349
Skyldige offentlige avgifter	11	36 820	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 464	236 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 608 128	3 001 218
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 31.03.2025, Digital signering,
Styret i Skogsåsen 1 Boligsameie

Bent Jarle Lorentzen /S/	Christoffer Hope /S/	Lars Jørgen Wold /S/
Ingrid Haaheim /S/	Anja Elise Vålbekk /S/	Lajla Mageli /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 707 648
Service og vedl.hold (kr 280 pr. mnd.)	196 968
Bredbånd (kr 220 pr. mnd.)	152 482
Vedlik.sprinkleranl. (kr 68 pr. mnd.)	13 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 070 154

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 516, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 710
SUM KONSULENTHONORAR	-26 710

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 097
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-205 218
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 162
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 077
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-254 771

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-577
Vaktmestertjenester	-259 590
Snørydding	-2 951
Andre fremmede tjenester	-14 618
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 516
Andre kontorkostnader	-981
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 230
Velferdskostnader	-8 619
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-297 182

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	97 324
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
SUM FINANSINNTEKTER	97 518

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Altmann AS	24 994
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 994

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-26 950
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-36 820

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 1 Boligsameie som viser et overskudd på kr. 765.716. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 31 07 20 698 Skogsåsen 1 Boligsameie 2024 inkl. 975 800 679 MVA.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Verktøy

Telefon: +47 23 31 07 20

8397 05 05914

975 800 679 MVA

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	957 308	774 540	852 000
Andre inntekter	3	3	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		957 311	774 540	852 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-24 675	-11 280	-14 438
Styrehonorar	5	-175 000	-80 000	-102 400
Revisjonshonorar	6	-6 063	-5 750	-5 000
Forretningsførerhonorar		-80 348	-76 410	-80 000
Konsulenthonorar	7	-21 978	-33 953	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 030	-38 686	-65 000
Forsikringer		-191 121	-176 885	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 248	0	0
Andre driftskostnader	9	-181 129	-145 034	-181 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		-788 591	-567 999	-668 837
DRIFTSRESULTAT		168 720	206 541	183 163
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	41 770	25 407	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 770	25 407	0
ÅRSRESULTAT		210 490	231 948	183 163
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		210 490	231 948	

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 347	89
Forskuddsbetalte kostnader		59 813	55 360
Driftskonto OBOS-banken		432 164	139 022
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 600	0
Sparekonto OBOS-banken		576 440	655 552
SUM OMLØPSMIDLER		1 095 364	850 023
SUM EIENDELER		1 095 364	850 023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 046 508	836 018
SUM EGENKAPITAL		1 046 508	836 018
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 927	9 975
Leverandørgjeld		754	4 030
Skyldige offentlige avgifter	11	35 175	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 856	14 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 095 364	850 023
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 06.03.2025
Styret i Skogsåsen 3 Boligsameie

Lajla Mageli/S/

Tom-Morten Brandsborg/S/

Ingrid Haaheim/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	852 060
TV/bredbånd	105 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	957 308

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	3
SUM ANDRE INNETEKTER	3

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 175 000.

Det ble utbetalt kr 100 000 i mars 2024 og kr 75 000 i november. Perioden er frem til 31.12.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 384, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 978
--	---------

Kr 13 130 gjelder kostnader sammenslåingen

SUM KONSULENTHONORAR	-21 978
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 030
-----------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 030
---------------------------------	---------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-4 900
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-143 231
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-4 503
---------------------	--------

Andre fremmede tjenester	-7 943
--------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-384
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-773
-----------------------	------

Gave, ikke fradragsberettiget	-449
-------------------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 746
--------------------	--------

Velferdskostnader	-11 700
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 129
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	22 574
-------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-2
---	----

Kundeutbytte fra Gjensidige	19 198
-----------------------------	--------

SUM FINANSINTEKTER	41 770
---------------------------	---------------

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 600
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 575
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-35 175
---	----------------

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 3 Boligsameie som viser et overskudd på kr. 210.490. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 31 07 20

8397 05 05914

975 800 679 MVA



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 31 07 20

8397 05 05914

975 800 679 MVA

SKOGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 713 953, KUNDENR. 2709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 147 860	986 352	1 137 394
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 147 860	986 352	1 137 394
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-22 913	-14 438	-14 438
Styrehonorar	4	-162 500	-102 400	-102 400
Revisjonshonorar	5	-5 938	-5 563	-5 250
Forretningsførerhonorar		-91 300	-86 825	-91 000
Konsulenthonorar	6	-22 841	-11 063	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-155 130	-208 577	-147 952
Forsikringer		-206 680	-191 094	-210 000
Andre driftskostnader	8	-196 672	-170 681	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-863 973	-790 639	-883 040
DRIFTSRESULTAT		283 887	195 713	254 354
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	57 194	35 123	0
Finanskostnader	10	-329	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		56 865	35 123	0
ÅRSRESULTAT		340 752	230 836	254 354
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		340 752	230 836	

SKOGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 713 953, KUNDENR. 2709

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 814	99
Forskuddsbetalte kostnader		170 239	160 224
Andre kortsiktige fordringer	11	15 910	0
Driftskonto OBOS-banken		304 782	148 016
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 360	0
Sparekonto OBOS-banken		996 464	961 706
SUM OMLØPSMIDLER		1 516 569	1 270 046
SUM EIENDELER		1 516 569	1 270 046
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 431 813	1 091 061
SUM EGENKAPITAL		1 431 813	1 091 061
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 056	18 858
Leverandørgjeld		31 879	160 127
Skyldige offentlige avgifter	12	29 820	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 755	178 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 516 569	1 270 046
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 31.03.2025
Styret i Skogsåsen 2 Boligsameie

Annicken Lundgård /S/ Anja Elise Vålbekk /S/ Lars Jørgen Wold /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 032 900
Service og vedl.hold ventilasjonsanlegget (kr. 295 eller kr 250 pr. måned)	114 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 147 860

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 913
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 913

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 102 500.

Det er også utbetalt honorar t.o.m. 31.12.2024 p.g.a. fusjon 01.01.2025 med kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 938.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 028
SUM KONSULENTHONORAR	-22 841

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 491
Kostnader dugnader	-8 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-155 130

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-170 934
Snørydding	-2 188
Andre fremmede tjenester	-10 060
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-63
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-4 485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 672

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	36 500
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 694
SUM FINANSINNTEKTER	57 194

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-329
SUM FINANSKOSTNADER	-329

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Altmann AS	15 910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 910

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 360
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-29 820

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 2 Boligsameie som viser et overskudd på kr. 340.752. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

Verifikasjonsnummer: 2739107290-40 Boligsameie 2024 inkl. 975 800 679 MVA.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 31 07 20

8397 05 05914

975 800 679 MVA

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Bent Jarle Lorentzen

Styremedlem Anja Elise Vålbekk

Styremedlem Ingrid Haaheim

Styremedlem Christoffer Hope

Styremedlem Lajla Mageli

Styremedlem Lars Jørgen Wold

Varamedlem Martin Austin Stormoen

Varamedlem Ove Haugland Jakobsen

Varamedlem Tom-Morten Brandsborg

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Skogsåsen Boligsameie 1

Sameiet består av 131 seksjoner.

Skogsåsen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923448403, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende

adresser:

Skogsåsen 3 A-G

Skogsåsen 5 A-F

Skogsåsen 7 A-D

Skogsåsen 8 A-E

Skogsåsen 9 A-E

Skogsåsen 10 A-H

Skogsåsen 12 A-F

Skogsåsen 14 A-H

Skogsåsen 16 A-H

Skogsåsen 18 A-F

Skogsåsen 19 A-E

Skogsåsen 21 A-E

Skogsåsen 22 A-E

Skogsåsen 23 A-F

Skogsåsen 24 A-D

Skogsåsen 25 A-F

Skogsåsen 26 A-E

Skogsåsen 27 A-F

Skogsåsen 28 A-F

Skogsåsen 29 A-E

Skogsåsen 30 A-D

Skogsåsen 32 A-D

Gårds- og bruksnummer:

241 88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen Boligsameie 1 har ingen ansatte.

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.

Styrets arbeid

Under det ekstraordinære årsmøtet i 2024 ble sameie 1, 2 og 3 slått sammen til et stort sameie.

Det nye sameiet har gitt oss mulighet til å få bedre avtaler, og styret har inngått avtale med gjensidige som leverandør av boligforsikring.

De eldste boligene i sameiet er nå godt over 5 år gamle og beising av fasadene vil begynne til sommeren. Styret vært i kontakt med flere leverandører for å hente inn prisestimer og etter nøye vurdering av tilbudene har vi valgt Buma til å utføre vedlikehold av fasadene.

Fra første januar i år trådte den nystiftede velforeningen i funksjon og har overtatt ansvaret for drift og vedlikehold av alle fellesområdene på Skogsåsen.

Utover arbeidet nevnt over står styret ansvarlig for den daglige driften av Skogsåsen boligsameie 1. Dette innebærer rutinemessig oppfølging av økonomi, diverse dialog med beboere, kommune, forretningsfører og leverandører.

Styret har i inneværende periode hatt fem ordinære styremøter, i tillegg til forberedende arbeid i forkant og etterkant av møtene. Det har også vært holdt flere møter i forbindelse med planlegging av vedlikeholdsarbeidet som skal utføres over de neste to årene.

Forslag til sak for styret/årsmøtet 2025

Mellom Skogsåsen 27F og 29A er det en stripe med gressbelagt fellesareal fra HC-parkeringen og frem til berget bak boligene. Arealet ligger inneklemt mellom boligene, og har ingen tilrettelagt funksjon som fellesareal. Hagenivå-partiet vedlikeholdes allerede i dag av beboerne i form av plenklipping.

Vi ønsker derfor at årsmøtet tar stilling til om Skogsåsen 27F og 29A kan få eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet tilgrensende sin eiendom, vist på vedlagt kartutsnitt. Stripen begrenses til 1 m fra eiendomsgrensen mot berget, og begrenses videre av HC-parkeringens utstrekning. På den måten blir det fortsatt et areal mellom boligene som består som fellesareal. Samtidig som at beboerne i 27F og 29A får mulighet til å anlegge trapp e.l. i skråningen opp til sin hage, og eksklusivt benytte deler av arealet på hagenivået som vi allerede vedlikeholder.

Ettersom dette gjelder bruk av fellesarealene til sameiet, forstår vi at dette er noe årsmøtet må behandle. Vi foreslår derfor følgende sak til årsmøtet;

«Årsmøtet samtykker til at styret gir gnr. 241, bnr. 88, snr. 88 (Skogsåsen 27F) og gnr. 241, bnr. 88, snr. 72 (Skogsåsen 29A) eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet gnr. 241 bnr. 88 tilgrensende sin eiendom, vist med grønne markeringer på kartutsnitt vist nedenfor. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å samtykke til en tinglysing av rettigheten.»



Mvh
Espen Skorstøl Gjernes og Tale Kjøsnes i 27F
Lars Wold og Maria Uglum Wold i 29A

Vedlegg 6 til sak 10. Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg



Vedlegg 7 til sak 10. Foslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 6988 Selskapsnavn: SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Bent Lorentzen er velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Torbjørn Vold og Gisle Bruknapp velges til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsregnskap 2024 Skogsåsen 1 må godkjennes

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsregnskap 2024 Skogsåsen 3 må godkjennes

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie godkjennes

For

Mot

Sak 6 Årsregnskap 2024 Skogsåsen 2 må godkjennes

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie godkjennes

For

Mot

Sak 7 Årsrapport

Årsrapport godkjennes.

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125 000

For

Mot

Sak 9 Søknad om eksklusiv bruksrett fra 27F og 29A

Årsmøtet samtykker til at styret gir gnr. 241, bnr. 88, snr. 88 (Skogsåsen 27F) og gnr. 241, bnr. 88, snr. 72 (Skogsåsen 29A) eksklusiv bruksrett til hver sin stripe av fellesarealet gnr. 241 bnr. 88 tilgrensende sin eiendom, vist med grønne markeringer på kartutsnitt vist nedenfor. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å samtykke til en tinglysning av rettigheten.

For

Mot

Sak 10 Forslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg

Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg gis tillatelse til å sette opp en platting slik som beskrevet i forslaget. Ny paragraf 2.8 i vedtektene presiserer at 20A, 23B og 23C påtar seg vedlikeholds- og HMS-ansvar.

For

Mot

Sak 11 Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (sprinkleranlegg)

Punktet om kostnader for vedlikehold av felles sprinkleranlegg foreslås fjernet fra vedtekter.

For

Mot

Sak 12 Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (balansert ventilasjon)

Punktet om krav av vedlikehold av ventilasjonsanlegg foreslås flyttet til punkt 5 - Vedlikehold.

For

Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bent Lorentzen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ingrid Haaheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Ove Haugland Jakobsen

Tom-Morten Brandsborg



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923448403

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. 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:

Bent Lorentzen er velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Torbjørn Vold og Gisle Bruknaapp velges til å signere protokollen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 1 må godkjennes

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25.

Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 1 gikk med et overskudd på kr 765 716 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 3 530 664. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 1 er 8394. Egenkapital pr. kvm. er kr 420,62.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie

Forslag til vedtak:

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 1 Boligsameie godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 3 må godkjennes

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25.

Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 3 gikk med et overskudd på kr 210 490 i 2024. Opptjent egenkapital er kr 1 046 508. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 3 er 4303. Egenkapital pr. kvm. er kr 243,20.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie

Forslag til vedtak:

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 3 Boligsameie godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Årsregnskap 2024 Skogsåsen 2 må godkjennes

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 ble slått sammen til et selskap (Skogsåsen 1) fra 1.1.25. Årsregnskapene for 2024 blir laget i de "gamle" selskapene.

Årsmøtet må godkjenne disse årsregnskapene.

Skogsåsen 2 gikk med et overskudd på kr 340 752 i 2024.

Opptjent egenkapital er kr 1 431 813. Nevner i seksjonsbegjæringen for Skogsåsen 2 er 5326. Egenkapital pr. kvm. er kr 268,83.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å godkjenne årsregnskapet 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie

Forslag til vedtak:

Årsregnskap 2024 for Skogsåsen 2 Boligsameie godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Årsrapport

Godkjenning av årsrapport

Styrets innstilling

Årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak:

Årsrapport godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 125 000



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Søknad om eksklusiv bruksrett fra 27F og 29A

Forslagsstiller: Espen Skorstøl Gjernes og Tale Kjøsnes i 27F Lars Wold og Maria Uglum Wold i 29A

Saksinformasjon: Se vedlegg

Styrets innstilling

Vedtaket kan vedtas, men eksklusiv bruksrett fordrer at vedtaket blir godkjent i Skogsåsen 4 og Tretoppens årsmøter.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Forslag til årsmøtet fra Skogsåsen Badstugruppe v Tom-Morten Brandsborg inkludert en tilleggstekst i vedtektene kapittel 2.

Vi er 11 personer fra fellesskapet (Selvoppnevnt Skogsåsen badstugruppe) som ønsker å benytte oss av et lite område som ikke er i bruk, men som befinner seg på fellesområdet. (Se bilder) Det befinner seg nedenfor fjellhylla, mot skog/retning Myrvoll Torg. Beskrivelse: Opp til toppen av trappa fra Myrvoll, hardt høyre, opp grusstien ca 20 meter. Så på høyre side ved gjerdet.

Ønsket er å sette opp en liten platting (3,40x5) for å kunne sette opp et lite flyttbart telt for å få til en liten badstue. Plattingen vil selvfølgelig være for fellesskapet.

Oppsettet av plattingen følger kommunens regulativ for lovlig oppføring. Dvs under 50 kvm, ikke høyere enn 50 cm og 1 meter unna kommunegrensen. Plattingen vil bli meldt inn til kommunen men er ikke søknadspliktig.

Platting og det lille teltet vil selvfølgelig ikke medføre noen kostnad for fellesskapet. Den nærmeste rekken er positive til forslaget mtp event.støy/bråk fra stedet. Det vil bli på nivå som å ha egen terrasse mtp støy og husordensreglene følges.

Enheter som tar ansvar for vedlikehold og HMS for plattingen er 20A, 23B samt 23C.

Dette kan legges inn som et tillegg under paragraf 2.

Er det annen informasjon styret ønsker seg for å stille seg bak dette ønsket?

Håper styret stiller seg positive til rekreasjon for likesinnede.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (sprinkleranlegg)

Jeg ser at i vedtekter under punkt 3 står det:

"3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

...

Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon. "

Dette er feil tekst i vedtektene som er kopiert direkte fra vedtekter for boligblokk og derfor gjelder ikke for rekkehusbebyggelse.

Ingen av rekkehus seksjoner er tilknyttet til felles ventilasjon eller sprinkleranlegg.

Punktet om kostnader for vedlikehold av felles sprinkleranlegg foreslås derfor fjernes fra vedtekter.

Foreslått endring vil gjenspeile faktisk situasjon og plikt fordeling.

Styrets innstilling

Premisset for vedtaksforslaget er feil. Dette er ikke tatt inn ved en feil. Teksten snakker ikke om felles sprinkleranlegg, men sprinkleranlegg generelt. Noen av boligene på Skogsåsen har sprinkleranlegg. Det er lovpålagt at sprinkleranlegg skal vedlikeholdes hvert år. Man har valgt at dette vedlikeholdet bestilles av styret og viderefaktureres den enkelte beboer som har sprinkleranlegget det blir utført service på.

Dette sikrer at vedlikeholdet blir utført. Manglende vedlikehold av sprinkleranlegg kan i verste fall medføre vannskader som strekker seg utenfor den enkelte beboers bolig.

Ingen beboere i sameiet betaler noe som helst for vedlikehold av noen andre sitt sprinkleranlegg. Regningen tilfaller uavkortet til beboeren som har sprinkleranlegget og føres som en egen post på ved siden av felleskostnadene.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 67

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Forslag til årsmøtet fra Janusz Dylla (balansert ventilasjon)

Jeg ser at i vedtekter under punkt 3 står det:

"3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

...

Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon. "

Dette er feil tekst i vedtektene som er kopiert direkte fra vedtekter for boligblokk og derfor gjelder ikke for rekkehusbebyggelse.

Ingen av rekkehus seksjoner er tilknyttet til felles ventilasjon eller sprinkleranlegg.

Punktet om krav av vedlikehold av ventilasjonsanlegg foreslås flyttes til punkt 5 - Vedlikehold.

Alle seksjoner har sine private / separate ventilasjons systemer og derfor dette punkter hører naturlig under punkt 5 b:

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

Det foreslås å endre dette punktet til:

b) utstyr, som vannklosett , varmtvannsbereder med innebygd varmpumpe og balansert ventilasjon, badekar og vasker.

Etter dagens vedtekter sitter sameiet med plikt for vedlikehold, reparasjon og bytte av ikke fungerende ventilasjonsanlegg - inkludert innebygd varmpumpe.

Alt dette på bekostning av sameie - på samme måte som i boligblokk med leiligheter knyttet til felles ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling

Premisset for vedtaksforslaget er feil. Dette er ikke tatt inn ved en feil. Teksten snakker ikke om felles ventilasjonsanlegg, men ventilasjonsanleg generelt. Man har valgt at dette vedlikeholdet bestilles av styret og viderefaktureres den enkelte beboer. Dette fordi klimaanlegget er den dyreste enkeltgjenstanden i boligene og det er sterkt anbefalt av leverandør med årlig service på dette.

Man har valgt å sette bestilling av denne årlige service på sameiet, slik at det blir gjort og at man sammen kan få best mulig pris på jobben.

Ingen beboere i sameiet betaler noe som helst for vedlikehold av noen andre sitt ventilasjonsanlegg enn sitt eget. Regningen tilfaller uavkortet til beboeren som har ventilasjonsanlegget og føres som en egen post på ved siden av felleskostnadene.

Dagens vedtekter sier ikke noe om reparasjon og bytte av et ikke-fungerende anlegg. Hvis noen insisterer på at sameiet reparerer eller bytter et anlegg, vil kostanden viderefaktureres den tilnyttede seksjon slik vedtektene sier. Kostnaden vil på ingen måte fordeles utover til andre i sameiet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 64

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bent Lorentzen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bent Lorentzen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Haaheim (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ingrid Haaheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom-Morten Brandsborg (57 stemmer)

Ove Haugland Jakobsen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom-Morten Brandsborg

Ove Haugland Jakobsen

Protokollen ble signert av:

Møteleder: Bent Lorentzen /sign/

Protokollvitne: Torbjørn Vold /sign/ og Gisle Bruknapp /sign/

Det nye styret består av følgende:

Styreleder: Bent Lorentzen, 2025-2027

Styremedlem: Ingrid Haaheim, 2025-2027

Styremedlem: Christoffer Hope, 2024-2026

Styremedlem: Lars Jørgen Wold, 2024-2026

Styremedlem: Lajla Mageli, 2024-2026

Varamedlem: Tom-Morten Brandsborg, 2025-2026

Varamedlem: Ove Haugland Jakobsen, 2025-2026



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923448403

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. september kl. 12:00 til 26. september kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak:

Stine Veiberg fra OBOS er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Benedicte Buhs Naper og Christoffer Hope.

Forslag til vedtak:

Benedicte Buhs Naper og Christoffer Hope er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

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.

Det blir et beboermøte på Kolben mandag 23. september kl. 19 med gjennomgåelse av sakene og styrt åpner for diskusjon.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Sammenslåing av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie

Styrene i alle 3 boligsameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen.

Prosessten styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b.

For at sammenslåing skal vedtas, må alle sameiene vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA.

Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. Sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Vedtektsendringene medfører ingen endringer av vesentlig karakter.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner.

Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Størrelsen på egenkapitalen fastsettes ved at OBOS Eiendomsforvaltning AS gjør opp regnskap ved årsskiftet eller setter opp økonomisk rapport pr. sammenslåingsdato. Sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 241, bnr. 88, snr. 1-131 i Nordre Follo kommune.

Se vedlegg for nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Liste over seksjonene og eierbrøk følger vedlagt. Samtlige seksjoners teller opprettholdes, mens nevneren blir summen av de to nevnerne i de opprinnelige sameiene.

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling

Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie i Nordre Follo kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Skogsåsen 1 Boligsameie beholder sitt gnr. 241, bnr. 88 og sine snr. 1-58. Skogsåsen 2 Boligsameie sine seksjoner får nytt bnr. 88, snr. 59 til 99 og da slik, at tidligere snr. 1 blir ny snr. 59, snr 2 blir snr. 60 osv. Skogsåsen 3 Boligsameie får nytt bruksnummer 88, snr. 100 til 131 og da slik at snr. 1 blir snr. 100, snr. 2 blir snr 101 osv.

Sameiets nye navn blir Skogsåsen 1 Boligsameie.

Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

Nye vedtekter: Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet: Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie vedlegges.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Forslag til vedtak:

Sammenslåingen vedtas.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Husordensregler

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Vedlagt ligger forslag til husordensregler for det nye sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret oppfordrer til at husordensreglene vedtas



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Styrehonorar Skogsåsen 1 Boligsameie i perioden 20.5.24-31.12.24

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Styret i Skogsåsen 1 må få styrehonorar 2024 over driften i 2024 om sameiet blir slått sammen med Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 fra 1.1.25.

Styret foreslår at det årlige styrehonoraret på kr 120 000 blir utbetalt i slutten av 2024 for 7 måneder. Dvs. kr 70 000.

De som går ut av styret er klar over at de fortsatt vil stå som styremedlemmer i Brønnøysund til Årsregnskap 2024 er signert, dvs. vinter/ våren 2025.

|

Forslag til vedtak:

Styret ber ekstra ordinært årsmøte godta et styrehonorar for perioden 20.5.24-31.12.24 på kr 70 000.
Utbetales i november/ desember.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Innstilling

Styret foreslår disse kandidatene til det nye styret som gjelder fra 1.1.25.

Flere er på valg på årsmøtet som blir holdt i mai 2025 (prøver å få til 20. mai).

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bent Jarle Lorentzen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bent Jarle Lorentzen

Styremedlem 1 år (2025) (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Haaheim (24 stemmer)

Anja Elise Vålbekk (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ingrid Haaheim

Anja Elise Vålbekk

Styremedlem 2 år (2026) (2 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Hope (32 stemmer)

Lajla Mageli (28 stemmer)

Lars Jørgen Wold (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christoffer Hope

Lajla Mageli

Lars Jørgen Wold

Varamedlemmer 1 år (2025) (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom-Morten Brandsborg (31 stemmer)

Ove Haugland Jakobsen (32 stemmer)

Martin Austin Stormoen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom-Morten Brandsborg

Ove Haugland Jakobsen

Martin Austin Stormoen

Digitalt møte ble avsluttet 26.09.24 og protokollen ble signert:

Møteleder: Stine Veiberg /sign/

Protokollvitne: Benedicte Buhs Naper /sign/

Protokollvitne: Christoffer Hope /sign/



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6988

SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. september kl. 12:00 og lukker 26. september kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6988>

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.

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.

Felles beboermøte i Kolben 23.9 kl. 19:30 for alle seksjonseiere i alle 3 sameiene

Det blir beboermøte på Kolben i 3. etasje mandag 23. september kl. 19:30 for alle seksjonseierne i Skogsåsen 1, Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3. Her blir det mulighet for å diskutere sakene i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Sammenslåing av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie
5. Husordensregler
6. Styrehonorar Skogsåsen 1 Boligsameie i perioden 20.5.24-31.12.24
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Stine Veiberg fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Benedicte Buhs Naper og Christoffer Hope.

Forslag til vedtak

Benedicte Buhs Naper og Christoffer Hope er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Det blir et beboermøte på Kolben mandag 23. september kl. 19 med gjennomgåelse av sakene og styrt åpner for diskusjon.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Sammenslåing av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrene i alle 3 boligsameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b.

For at sammenslåing skal vedtas, må alle sameiene vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA.

Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. Sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Vedtaksendringene medfører ingen endringer av vesentlig karakter.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner.

Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Størrelsen på egenkapitalen fastsettes ved at OBOS Eiendomsforvaltning AS gjør opp regnskap ved årsskiftet eller setter opp økonomisk rapport pr. sammenslåingsdato. Sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 241, bnr. 88, snr. 1-131 i Nordre Follo kommune.

Se vedlegg for nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Liste over seksjonene og eierbrøk følger vedlagt. Samtlige seksjoners teller opprettholdes, mens nevneren blir summen av de to nevnerne i de opprinnelige sameiene.

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling

Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie i Nordre Follo kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Skogsåsen 1 Boligsameie beholder sitt gnr. 241, bnr. 88 og sine snr. 1-58. Skogsåsen 2 Boligsameie sine seksjoner får nytt bnr. 88, snr. 59 til 99 og da slik, at tidligere snr. 1 blir ny snr. 59, snr 2 blir snr. 60 osv. Skogsåsen 3 Boligsameie får nytt bruksnummer 88, snr. 100 til 131 og da slik at snr. 1 blir snr. 100, snr. 2 blir snr 101 osv.

Sameiets nye navn blir Skogsåsen 1 Boligsameie.

Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

Nye vedtekter: Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet: Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie vedlegges.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Forslag til vedtak

Sammenslåingen vedtas.

Vedlegg

1. 6988 - Skogsåsen_Sammenslåingen_Eierbrøk.pdf
2. 6988 Skogsåsen Boligsameie 1 20.05.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
3. 2709 Skogsåsen 2 Boligsameie 07.05.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
4. 2432 Skogsåsen 3 Boligsameie 13.03.2024 - Regnskap, beretning og revisors beretning.pdf
5. 6988 Vedtekter til møtet 23.9.pdf

Sak 5

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Vedlagt ligger forslag til husordensregler for det nye sameiet.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer til at husordensreglene vedtas

Vedlegg

6. 6988 Husordensregler til møtet 23.9.pdf

Sak 6

Styrehonorar Skogsåsen 1 Boligsameie i perioden 20.5.24-31.12.24

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Styret i Skogsåsen 1 må få styrehonorar 2024 over driften i 2024 om sameiet blir slått sammen med Skogsåsen 2 og Skogsåsen 3 fra 1.1.25.

Styret foreslår at det årlige styrehonoraret på kr 120 000 blir utbetalt i slutten av 2024 for 7 måneder. Dvs. kr 70 000.

De som går ut av styret er klar over at de fortsatt vil stå som styremedlemmer i Brønnøysund til Årsregnskap 2024 er signert, dvs. vinter/ våren 2025.

Forslag til vedtak

Styret ber ekstra ordinært årsmøte godta et styrehonorar for perioden 20.5.24-31.12.24 på kr 70 000. Utbetales i november/ desember.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

DENNE SAKEN FORUTSETTER AT SAK 4 OM SAMMENSLÅINGEN BLIR VEDTATT I ALLE 3 SAMEIENE.

Innstilling

Styret foreslår disse kandidatene til det nye styret som gjelder fra 1.1.25.

Flere er på valg på årsmøtet som blir holdt i mai 2025 (prøver å få til 20. mai).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bent Jarle Lorentzen
Fra Skogsåsen 1.

Valg av 2 styremedlem 1 år (2025) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år (2025):

- Anja Elise Vålbekk
Fra Skogsåsen 2.
- Ingrid Haaheim
Fra Skogsåsen 3.

Valg av 3 styremedlem 2 år (2026) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år (2026):

- Christoffer Hope
Fra Skogsåsen 1.
- Lajla Mageli
Fra Skogsåsen 3.
- Lars Jørgen Wold
Fra Skogsåsen 2.

Valg av 3 varamedlemmer 1 år (2025) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer 1 år (2025):

- Martin Austin Stormoen
Fra Skogsåsen 2.
 - Ove Haugland Jakobsen
Fra Skogsåsen 1.
 - Tom-Morten Brandsborg
Fra Skogsåsen 3.
-

Gnr. 241, Bnr 88 Nordre Follo kommune

Vedlegg pkt. 4 i seksjoneringsøknaden

Seksjonsnummer	Tidligere Gnr/bnr/snr	Formål	Sameierbrøk	Tilleggsareal
1	241/88/1	B	155	BG
2	241/88/2	B	155	BG
3	241/88/3	B	155	BG
4	241/88/4	B	155	BG
5	241/88/5	B	155	BG
6	241/88/6	B	155	BG
7	241/88/7	B	155	BG
8	241/88/8	B	155	BG
9	241/88/9	B	155	BG
10	241/88/10	B	155	BG
11	241/88/11	B	155	BG
12	241/88/12	B	155	BG
13	241/88/13	B	155	BG
14	241/88/14	B	122	BG
15	241/88/15	B	122	BG
16	241/88/16	B	152	BG
17	241/88/17	B	152	BG
18	241/88/18	B	122	BG
19	241/88/19	B	122	BG
20	241/88/20	B	122	BG
21	241/88/21	B	155	BG
22	241/88/22	B	155	BG
23	241/88/23	B	155	BG
24	241/88/24	B	122	BG
25	241/88/25	B	122	BG
26	241/88/26	B	122	BG
27	241/88/27	B	152	BG
28	241/88/28	B	152	BG
29	241/88/29	B	122	BG
30	241/88/30	B	122	BG
31	241/88/31	B	152	BG
32	241/88/32	B	152	BG
33	241/88/33	B	166	BG
34	241/88/34	B	166	BG
35	241/88/35	B	122	BG
36	241/88/36	B	122	BG
37	241/88/37	B	166	BG
38	241/88/38	B	166	BG
39	241/88/39	B	122	BG
40	241/88/40	B	122	BG
41	241/88/41	B	152	BG
42	241/88/42	B	152	BG
43	241/88/43	B	122	BG
44	241/88/44	B	122	BG
45	241/88/45	B	166	BG
46	241/88/46	B	166	BG
47	241/88/47	B	122	BG

48	241/88/48	B	122	BG
49	241/88/49	B	166	BG
50	241/88/50	B	166	BG
51	241/88/51	B	122	BG
52	241/88/52	B	122	BG
53	241/88/53	B	155	BG
54	241/88/54	B	155	BG
55	241/88/55	B	155	BG
56	241/88/56	B	155	BG
57	241/88/57	B	155	BG
58	241/88/58	B	155	BG
59	241/89/1	B	115	BG
60	241/89/2	B	115	BG
61	241/89/3	B	115	BG
62	241/89/4	B	115	BG
63	241/89/5	B	115	BG
64	241/89/6	B	115	BG
65	241/89/7	B	115	BG
66	241/89/8	B	115	BG
67	241/89/9	B	115	BG
68	241/89/10	B	122	BG
69	241/89/11	B	122	BG
70	241/89/12	B	122	BG
71	241/89/13	B	122	BG
72	241/89/14	B	143	BG
73	241/89/15	B	143	BG
74	241/89/16	B	143	BG
75	241/89/17	B	143	BG
76	241/89/18	B	143	BG
77	241/89/19	B	122	BG
78	241/89/20	B	134	BG
79	241/89/21	B	134	BG
80	241/89/22	B	134	BG
81	241/89/23	B	134	BG
82	241/89/24	B	134	BG
83	241/89/25	B	143	BG
84	241/89/26	B	143	BG
85	241/89/27	B	143	BG
86	241/89/28	B	143	BG
87	241/89/29	B	143	BG
88	241/89/30	B	143	BG
89	241/89/31	B	134	BG
90	241/89/32	B	122	BG
91	241/89/33	B	122	BG
92	241/89/34	B	134	BG
93	241/89/35	B	134	BG
94	241/89/36	B	134	BG
95	241/89/37	B	134	BG
96	241/89/38	B	134	BG
97	241/89/39	B	134	BG

98	241/89/40	B	134	BG
99	241/89/41	B	134	BG
100	241/90/1	B	122	BG
101	241/90/2	B	122	BG
102	241/90/3	B	134	BG
103	241/90/4	B	134	BG
104	241/90/5	B	143	BG
105	241/90/6	B	143	BG
106	241/90/7	B	143	BG
107	241/90/8	B	143	BG
108	241/90/9	B	143	BG
109	241/90/10	B	143	BG
110	241/90/11	B	134	BG
111	241/90/12	B	134	BG
112	241/90/13	B	122	BG
113	241/90/14	B	122	BG
114	241/90/15	B	134	BG
115	241/90/16	B	143	BG
116	241/90/17	B	143	BG
117	241/90/18	B	143	BG
118	241/90/19	B	143	BG
119	241/90/20	B	143	BG
120	241/90/21	B	134	BG
121	241/90/22	B	134	BG
122	241/90/23	B	122	BG
123	241/90/24	B	134	BG
124	241/90/25	B	134	BG
125	241/90/26	B	122	BG
126	241/90/27	B	122	BG
127	241/90/28	B	134	BG
128	241/90/29	B	134	BG
129	241/90/30	B	134	BG
130	241/90/31	B	134	BG
131	241/90/32	B	134	BG
			18035	

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Bent Jarle Lorentzen Skogsåsen 16 F

Styremedlem Benedicte Eriksen Naper Skogsåsen 16 B

Styremedlem Ann Helen Hofseth Samuelsen Skogsåsen 3F

Varamedlem Ove Haugland Jakobsen Skogsåsen 3 G

Varamedlem Christoffer Hope 16 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Skogsåsen Boligsameie 1

Sameiet består av 58 seksjoner.

Skogsåsen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923448403, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresser:

Skogsåsen 3 A-F

Skogsåsen 5 A-F

Skogsåsen 7 A-D

Skogsåsen 8 A-E

Skogsåsen 10 A-H

Skogsåsen 12 A-F

Skogsåsen 14 A-H

Skogsåsen 16 A-H

Skogsåsen 18 A-F

Gårds- og bruksnummer:

241 88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen Boligsameie 1 har ingen ansatte.

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.

Styrets arbeid

I likhet med tidligere år ble årsmøtet i 2023 gjennomført digitalt, med et digitalt beboermøte i forkant. Dette synes styret både fungerte bra og er kostnadsbesparende, og har lagt opp til det samme i 2024.

Sameiet er inne i sitt femte driftsår og begynner å nærme seg en alder hvor vedlikehold av fasadene blir aktuelt.

I forbindelse med vedlikehold av fasadene har styret vært i kontakt med flere leverandører for å hente inn prisestimer. Estimaterne er en del høyere enn det sameiet har blitt forespeilet av JM tidligere, og styret har derfor sett på mulighetene for å redusere kostnaden på dette arbeidet.

Styret har inngått ny avtale for årlig service av ventilasjonsanlegget/Nilan. Etter en vurdering fra Styret falt valget på Solheim og Larsen Klima AS.

I 2023 har vi utvidet vårt samarbeid med de øvrige sameiene på Skogsåsen. Det er opprettet et samarbeidsforum som møtes jevnlig for å diskutere saker av felles interesse. Samarbeidsforumet har opprettet et utvalg som har sett på mulighetene for å opprette en velforening med ansvar for vedlikehold og drift av fellesarealene på Skogsåsen.

Vi har begynt et samarbeid med Skogsåsen boligsameie 2, 3 og garasjesameiet for å se på mulighetene for å slå sammen sameiene til ett større sameie. Dette mener styret at vil gi betydelige kostnadsbesparelser og stordriftsfordeler.

I henhold til de utarbeidede HMS-rutinene for sameiet er det gjennomført HMS-runder.

Utover arbeidet nevnt over står styret ansvarlig for den daglige driften av Skogsåsen boligsameie 1. Dette innebærer rutinemessig oppfølging av økonomi, diverse dialog med beboere, kommune, forretningsfører og leverandører.

Det har blitt gjennomført to dugnader, en på høsten og en på våren.

Styret har fått installert elektronisk døråpning, via appen Unloc, på dørene i garasjen som er tilknyttet sameie 1.

Styret har i inneværende periode hatt seks ordinære styremøter, i tillegg til forberedende arbeid i forkant og etterkant av møtene.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 2

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

6988 Skogsåsen Boligsameie 20.05.2024 Regnskap for 2023 godt revisors beretning.pdf

SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 908 428	1 726 320	1 908 000	2 014 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 908 428	1 726 320	1 908 000	2 014 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-6 500	-5 938	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 878	-102 753	-107 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-2 063	-7 845	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-230 706	-262 861	-180 000	-180 000
Forsikringer		-263 470	-257 668	-275 500	-332 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 464	-218 859	-146 000	-146 000
Andre driftskostnader	8	-287 194	-290 531	-329 000	-344 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 179 194	-1 283 374	-1 196 420	-1 272 520
DRIFTSRESULTAT		729 234	442 946	711 580	741 480
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	49 772	13 785	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 772	13 785	0	0
ÅRSRESULTAT		779 006	456 731	711 580	741 480
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		779 006	456 731		

SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 888	0
Forskuddsbetalte kostnader		188 311	150 484
Driftskonto OBOS-banken		206 570	203 145
Sparekonto OBOS-banken		2 601 450	1 665 793
SUM OMLØPSMIDLER		3 001 218	2 019 422
SUM EIENDELER		3 001 218	2 019 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 764 948	1 985 942
SUM EGENKAPITAL		2 764 948	1 985 942
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 922	12 575
Leverandørgjeld		202 349	20 905
SUM KORTSIKTIG GJELD		236 271	33 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 001 218	2 019 422
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 21.04.2024, Digital signering,
Styret i Skogsåsen 1 Boligsameie

Bent Jarle Lorentzen /S/

Benedicte Buhs Naper /S/

Ann H. H. Samuelsen /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 563 960
Service og vedl.hold (kr 203 pr. mnd. t.o.m. februar, så kr 280 pr. mnd.)	185 948
Bredbånd (kr 209 pr. mnd.)	145 464
Vedlik.sprinkleranl. (kr 68 pr. mnd. fra juli)	13 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 908 428

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-2 063

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 250
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-194 975
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-954
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-230 706

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-243 270
Renhold ved firmaer	-31 400
Andre fremmede tjenester	-4 989
Andre kontorkostnader	-470
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 241
Velferdskostnader	-923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-287 194

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 657
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
SUM FINANSINNTEKTER	49 772

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Fossum	Skogsåsen 27 B
Styremedlem	Annicken Lundgård	Skogsåsen 25 F
Styremedlem	Martin Austin Stormoen	Skogsåsen 25 D
Styremedlem	Anja Elise Vålbekk	Skogsåsen 26 D
Varamedlem	Håvard Dunder Larsen	Skogsåsen 29 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post Skogsaasen2@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skogsåsen 2 Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner. Alle seksjonene er rekkehus.

Hver seksjonseier har en garasje plass (enkelte har 2 eller flere) i Skogsåsen garasjesameie som er organisert som et tingsrettslig sameie. Hver plass er en ideell 1/166 del av gnr. 241, bnr. 87 i Nordre Follo.

Skogsåsen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925713953, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

241 89

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen 2 Boligsameie har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid 2023 – 2024

Styret siden årsmøtet i 2023 har vi avholdt seks styremøter, hvorav et budsjettmøte og et regnskapsmøte. I tillegg har styret hatt løpende kommunikasjon for å håndtere saker. Utover dette har det vært gjennomført samhandlingsmøter med sameie 1, 3, 4 og Tretoppen for å kunne etablere et samarbeidsforum/organ for å ivareta felles funksjoner, samt samhandlingsmøter med sameie 1 og 3 for å se på en modell for å kunne slå sameiene sammen.

De sakene som har tatt mye av styrets tid det siste året har vært:

- Etablering av velforening med alle sameier på Skogsåsen for felles bruk, vedlikehold og utvikling av fellesområder
- Jobbe videre med vedtaket fra årsmøtet i 2023 vedr. mulig sammenslåing av sameie 1 og 3.
- Få en juridisk og endelig vurdering av evt. Eksklusiv bruksrett på ute-/fellesområder.
- Vurdering rundt fremtidig vedlikeholdsbehov og opparbeidelse av kapital til dette
- Utarbeide beplantningsplan
- Oppfølging av serviceavtale på ventilasjonsanlegg
- HMS gjennomgang
- Flere sosiale arrangement (gatefest, dugnad m.m.)

En svært viktig del av styrets arbeid er å ivareta økonomien og juridiske forhold knyttet opp til sameiet. Til det kjøper sameiet forretningsfører tjeneste fra Obos Eiendomsforvaltning AS og styret har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører. Obos har en tjeneste som heter Styrerrommet som styret benytter aktivt i sitt arbeid. Håvard Dunder Larsen har vært sameiets representant i styret i garasjesameiet.

Siden oppstarten har styret vært opptatt av å sikre god kommunikasjon ut til sameierne. Vi er opptatt av å tidlig kommunisere stort og smått via Vibbo, slik at sameiet skal være oppdatert på det som måtte være nyttig å vite. Styret har også brukt en del tid på å kommunisere direkte med seksjonseierne, både å svare på spørsmål og svare på søknader om ulike endringer som er søknadspliktige.

Midlertidig bruksrett

- Informasjon fra styret

Siden årsmøtet 2023 har styret hatt en prosess knyttet til midlertidig bruksrett på bakgrunn i et vedtak som ble fremmet og stemt over i årsmøtet av rekke 26 i sameiet.

Forslaget som ble fremmet omhandlet midlertidig bruksett på et område utenfor terrassene. Forslaget fikk 2/3 flertall. På årsmøtet ble det imidlertid opplyst om at dersom beboerne i rekke 26 fikk 2/3 flertall for forslaget, måtte saken muligens bli vurdert av jurist. Styret gjorde undersøkelser for å finne ut hva som gjaldt juridisk, men det var vanskelig å avgjøre. Styret søkte derfor bistand fra jurist i OBOS.

Juristen har gått gjennom relevant dokumentasjon som tinglysning, reguleringsplan og kartgrunnlag. Juristens vurdering er at beboere som ønsker midlertidig eksklusiv bruksrett på deler av fellesareal, må søke 2/3 flertall fra samtlige sameier (alle 4 + tretoppen - leilighetskompleks). Det vil si at avstemmingen som ble gjort på årsmøtet for Sameie 2 i fjor ikke er gyldig.

Beboere som ønsker å søke om midlertidig eksklusiv bruksrett står fortsatt fritt til å gjøre det, det må da opp i hvert enkelt sameies årsmøte.

Sammenslåing av styrene som også er en prosess styret har arbeidet med siden årsmøtet 2023, kan ha innvirkning på denne prosessen. Mer informasjon rundt dette vil komme på årsmøtet mer om på årsmøtet.

Sammenslåing av styrene gjelder sameie 1-3. Det betyr at sak om eksklusiv bruksrett må gjennom 3 sameier etter sammenslåing, i stedet for 5 (gitt vedtatt sammenslåing av 1-3 + sameie 4 og Tretoppen).

Under følger jurists begrunnelse, som bunner i en tinglyst avtale.

Jurist la vekt på dette i sin begrunnelse:

Ekklusiv bruksrett på fellesareal

Det er tidligere inngått avtale mellom representanter for seksjonseiere og kommunen som regulerer bruk av fellesområdene. Denne heter «AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.» Denne avtalen er tinglyst og kan kun oppheves dersom alle seksjonseiere er enige om det. I avtalens punkt 2 står følgende:

«Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.»

Ekklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 230 836 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 091 061.

Dette er en god arbeidskapital i sameiet.

Deler vi den likt på alle seksjonene (41 seksjoner) så utgjør det kr 26 611 per seksjon.

I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 5338 (tilsvarende ofte kvadratmeter i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 204,40 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 147 952 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogsåsen 2 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

I 2024 er felleskostnadene kr 16 per kvm. per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 3

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

2709 Skogsåsen 2 Boligsameie 07.05.2024 - Regnskap, beretning og årsberetning.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 3

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

2709 Skogsåsen 2 Boligvei 07.05.2024 - Regnskap, beretning og revisjonsberetning.pdf

SKOGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 713 953, KUNDENR. 2709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	986 352	983 688	986 000	1 137 394
Andre inntekter		0	5 663	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		986 352	989 351	986 000	1 137 394
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 438	-17 343	-14 453	-14 438
Styrehonorar	4	-102 400	-123 000	-102 500	-102 400
Revisjonshonorar	5	-5 563	-4 875	-5 000	-5 250
Forretningsførerhonorar		-86 825	-83 473	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-11 063	-7 193	-70 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-208 577	-206 109	-123 000	-147 952
Forsikringer		-191 094	-177 597	-192 000	-210 000
Andre driftskostnader	8	-170 681	-107 947	-240 000	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-790 639	-727 536	-833 953	-883 040
DRIFTSRESULTAT		195 713	261 815	152 047	254 354
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	35 123	23 065	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 123	23 065	0	0
ÅRSRESULTAT		230 836	284 880	152 047	254 354
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		230 836	284 880		

SKOGSÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 713 953, KUNDENR. 2709

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		99	2 037
Forskuddsbetalte kostnader		160 224	146 955
Driftskonto OBOS-banken		148 016	150 428
Sparekonto OBOS-banken		961 706	599 192
SUM OMLØPSMIDLER		1 270 046	898 612
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 270 046	898 612
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 091 061	860 226
SUM EGENKAPITAL		1 091 061	860 226
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 858	28 121
Leverandørgjeld		160 127	10 265
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 985	38 386
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 270 046	898 612
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 11.04.2024, Digital signering,
Styret i Skogsåsen 2 Boligsameie

Mathias Fossum/S/
Annicken Lundgård/S/

Martin Austin Stormoen/S
Anja Elise Vålbekk/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	894 768
Service og vedl.hold ventilasjonsanlegget (kr. 286 pr. måned)	91 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	986 352

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 438
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 438

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 102 400.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 156
SUM KONSULENTHONORAR	-11 063

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 761
Egenandel forsikring	-6 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 577

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester, Alt-Mann a.s. kr 13.763 pr. mnd.	-160 188
Renhold ved firmaer	-2 913
Andre fremmede tjenester	-3 277
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 681

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 957
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 588
SUM FINANSINTEKTER	35 123

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emil Orholm Solhøy	Harald Johnsens Vei 15
Styremedlem	Tom-Morten Brandsborg	Skogsåsen 23 B
Styremedlem	Ingrid Haaheim	Skogsåsen 19 E
Varamedlem	Kristoffer Fosse Hanssen	Skogsåsen 19 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skogsasen3@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skogsåsen 3 Boligsameie

Sameiet består av 32 seksjoner.
Skogsåsen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927044862, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 90

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøte med intervall på hver annen måned. De viktigste sakene som har blitt jobbet med i aktuell periode er etablering av samarbeidsforum sammen alle sameiene på Skogsåsen og reklamasjon ovenfor JM rundt dører og paneler. Det er også innført fellesavtale på internett for alle beboere for en lavere pris. Ellers er de aktuelle serviceavtalene videreført fra tidligere styret.

Det har ikke vært behov for eller gjennomført vedlikeholdsprosjekter av større art. Selv om styret har begynt å se fremover på hvilke naturlige vedlikeholdsprosjekter som kommer. Dette innebærer først og fremst utvendig vedlikehold av fasaden til rekkehusene.

Høsten og våren har gått mye med til å avholde møter og dialog sammen med representanter fra alle sameiene på Skogsåsen. Dette består av representanter fra alle styrene, hvor formålet er å sikre en enighet rundt drift og ansvarsområde på Skogsåsen. Der har man sett på mulighetene for å slå sammen Sameie 1, 2 og 3, samt etablere velforeningen for å drifte fellesarealene.

I tillegg til dette består styrearbeidet av løpende oppgaver som blant annet fakturabehandling og økonomisk drift, herunder budsjettering og regnskap, oppfølging av leverandører og serviceavtaler, HMS (helse, miljø og sikkerhet), kontakt med forretningsfører, behandling av søknader fra beboerne og formidling av relevant informasjon til seksjonseierne.

Styret takker for tilliten og håper dere er fornøyde med arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 231 948 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 836 018.

Dette er en god arbeidskapital i sameiet.

Deler vi den likt på alle seksjonene (32 seksjoner) så utgjør det kr 26 126 per seksjon.

I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 4303 (tilsvarende ofte kvadratmeter i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 194,29 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 000 til vedlikehold

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Blir i sin helhet fakturert direkte fra Nordre Follo kommune.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogsåsen 3 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

I 2024 er felleskostnadene kr 16,50 per kvm. per måned.

Det ble fra 1. februar 2024 lagt til kr 299 for TV/ bredbånd per seksjon. En fellesavtale gjennom Globalconnect.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 4

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

2432 Skogsåsen 3 Boligsameie
Elev 13.03.2024 22:22:22
2432 Skogsåsen 3 Boligsameie Revisors Beretning.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 4

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

2432 Skogsåsen 3 Boli Sam 66 13.03.2024 2 Regnskap Årsregnskap Revisors Beretning.pdf

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	774 540	774 540	775 000	852 000
Andre inntekter		0	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		774 540	789 540	775 000	852 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-14 100	-11 820	-14 438
Styrehonorar	4	-80 000	-100 000	-80 000	-102 400
Revisjonshonorar	5	-5 750	-5 188	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 410	-73 460	-76 500	-80 000
Konsulenthonorar	6	-33 953	-9 095	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-38 686	-91 793	-65 000	-65 000
Forsikringer		-176 885	-153 114	-180 000	-200 000
Kommunale avgifter		0	0	-10 000	0
Andre driftskostnader	8	-145 034	-62 971	-142 100	-181 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		-567 999	-509 719	-590 420	-668 837
DRIFTSRESULTAT		206 541	279 821	184 580	183 163
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	25 407	10 187	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 407	10 187	0	0
ÅRSRESULTAT		231 948	290 008	184 580	183 163
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		231 948	290 008		

SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		89	2 045
Forskuddsbetalte kostnader		55 360	51 232
Andre kortsiktige fordringer		0	3 696
Driftskonto OBOS-banken		139 022	418 305
Sparekonto OBOS-banken		655 552	151 321
SUM OMLØPSMIDLER		850 023	626 600
SUM EIENDELER		850 023	626 600
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		836 018	604 070
SUM EGENKAPITAL		836 018	604 070
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 975	14 095
Leverandørgjeld		4 030	8 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 005	22 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		850 023	626 600
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering 07.02.2024
Styret i Skogsåsen 3 Boligsameie

Emil Orholm Solhøi/S/

Tom-Morten Brandsborg/S/

Ingrid Haaheim/S/

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-25 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 265
SUM KONSULENTHONORAR	-33 953

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg (møbler og plantasjen)	-36 495
Kostnader dugnader	-2 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 686

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 500
Driftsmateriell	-4 437
Vaktmestertjenester (Alt-Mann a.s.)	-121 674
Andre fremmede tjenester (OBOS-nøkkel, SMS varslinger osv.)	-2 427
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kostnader tillitsvalgte (høstseminar)	-677
Bank- og kortgebyr	-2 772
Velferdskostnader	-9 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 034

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 203
SUM FINANSINNTEKTER	25 407

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte den 07.10.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Endret 27.04.2021. Endret 28.05.2023.
Forslag 23.09.2024 på ekstra ordinært årsmøte vedrørende sammenslåing av SB1, SB2 og SB3 om at disse vedtektene videreføres.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skogsåsen Boligsameie 1, og har gårdsnummer 241 og bruksnummer 88 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.08.2019.

Sameiet består av 58 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- boder
- hageparsell

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA. Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser, er ikke med i hoveddelens BRA.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre Husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende Husordensreglene.

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.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

2.5. Solcelleanlegg

Beboere som ønsker det, kan få styrets godkjenning til å anlegge solcelleanlegg på taket av sin eierseksjon. Dette er en fasadeendring som er søknadspliktig til kommunen og søknaden skal godkjennes av styret før den oversendes kommunen. Montering av solcelleanlegg medfører følgende plikter for seksjonseiere:

- Alle kostnader ved montering, drift og vedlikehold av anlegget faller på seksjonseier.
- Alle kostnader ved demontering og remontering av anlegg i forbindelse med vedlikehold av tak faller på seksjonseier.
- Alle utvidede kostnader ved vedlikehold av tak, innvendig og utvendig faller på seksjonseier.
- Alle skader på tak eller bygningen generelt som på noen måte er forårsaket av solcelleanlegget må utbedres for seksjonseiers bekostning.
- Solcelleanlegget skal holdes i forskriftsmessig stand slik at det ikke på noen måte medfører økt fare for skade på personer eller bygning.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseiere som kjøper parkeringsplass, vil få parkeringsplass i egen anleggseiendom. Parkeringsplassene organiseres i eget sameie, som ikke har noe med eierseksjonssameiet å gjøre.

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.

2.7. 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. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjon 80 (tidligere seksjon 22 i Skogsåsen 2) er blitt registrert med feil areal under seksjoneringen (134 m² BRA). Det riktige er 122 m² BRA. Seksjon 22 skal ha felleskostnader og inntektsfordeling etter 122 m² BRA. Inntekts- og kostnadsfordelingen skal gå etter en nevner på 18023 (18035-12).

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med en lik andel per tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med velforeningen for Skogsåsen fordeles med en lik andel per seksjon.

Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Avsetning til vedlikehold skal følge sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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, samt nødvendig reparasjon og utskifting av gjerder, levegg eller lignende, som seksjonseier har oppført i sin bruksenhet.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende
- k) utvendig bod

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. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. termisk brudd, punktert), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg som er påkrevd av leverandør eller ved lov eller forskrift, påligger sameiet. Dette gjelder kun anlegg som var installert ved overtagelse av nybygg, eller som er bekostet av sameiet.

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

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.

5.2. 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 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 punktum. 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, 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 punkt 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.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge sin boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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.

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 vedtektenes punkt 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
d) behandle vederlag til styret.

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 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. 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 seksjonseierens 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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. 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.

7.14. 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.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av tre til syv medlemmer. Det kan velges 1-3 varamedlemmer.

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.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 kan undertegnes elektronisk. 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. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2. 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, REVISJON OG FORSIKRING

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. 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 eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

10.2. Plikt til å ha forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11. 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.

HUSORDENSREGLER for S-6988 Skogsåsen 1 Boligsameie

Vedtatt på ekstra ordinært årsmøte 07.10.2020.
Endret 27.04.2021. Endret 30.06.2022.
Forslag 23.09.2024 på ekstra ordinært årsmøte
vedrørende sammenslåing av SB1, SB2 og SB3 om
at disse husordensreglene videreføres.

§1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om felles eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor naboene dine. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på årsmøtet.

§2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer der man regner med støy etter kl. 23:00 skal naboer varsles i god tid.

Støyende arbeid skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred.

Vis også hensyn til naboer ved bruk av musikkinstrumenter.

§3 Avfall

Enhver forsøpling av egen eiendom, garasjeanlegg, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere søppelposer utenfor inngangsdør.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alt avfall utover husholdningsavfall kan leveres på miljøstasjonen i Sofiemyrveien 8.

§4 Parkering

Området skal i størst mulig grad være bilfritt, og beboere oppfordres til å bare bruke motorkjøretøy inn til boligen for kort av- og pålessing. Ved kjøring inne på området skal hastigheten, av hensyn til barnas sikkerhet, ikke overstige gangfart og for øvrig være varsom.

Det oppfordres til å ikke parkere i veibanen eller på egen tomt lenger enn nødvendig, og ellers ikke være til hinder for andre kjøretøy eller til sjenanse for naboer.

For beboere som har behov for fast handicap-plass må det sendes søknad til styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt handicap-bevis, samt egen parkeringsplass i garasjen. Ledige handicap-plasser kan benyttes til besøksparkering av gjester med handicapbevis.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler.

§5 Fellesareal

Beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås, det oppfordres til å bruke gangveiene til dette.

Det skal ikke plasseres eiendeler på fellesareal uten styrets godkjenning.

§6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året ref. [forskrift om hundehold](#) (se kommunens hjemmesider for mer informasjon).

Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette trekker til seg mus og rotter.

§7 Utvendige tiltak

Alle inngrep på fasade krever styrets tillatelse. Søknad sendes inn til styret med detaljert beskrivelse av ønskede endringer, inkludert hensiktsmessige tegninger eller skisser.

Solskjerming

Etter anbefaling fra leverandører og landskapsarkitekt, skal det kun benyttes sort eller mørk grå duk til solskjerming. Dette samsvarer med fasadedetaljer som eksempelvis sort vinduskarm, samt at dette vil gi best solskjerming og varmedemping inne.

Montasje av utvendig, permanent solskjerming av typen «screens» eller «terrassemarkise» er ikke søknadspliktig til styret såfremt fargende nedenfor benyttes:

- Kasset: Mørk grå (RAL 7016 eller lignende)
- Duk på screens: Mørk grå (fargekode 108108) eller sort (118118) eller lignende
- Duk på terrassemarkise: Slate eller mørk grå (338398) eller sort (118118) eller lignende

Fargekodene henviser til fargekoder hos Fasadeprodukter, Kjells markiser og Markisemannen. Ved kjøp fra andre leverandører må farge på duk være så lik som mulig.

Det er ikke tillatt å installere screens som dekker mer enn én vinduskarm.

Oppkobling av utvendig solavskjerming til det elektiske anlegget må gjøres slik at kabler, klemmer og lignende er minst mulig synlig.

Alle veggjennomføringer skal tilfredsstillende byggetekniske krav til fukt og vindsperre.

Solfilm av typen «speil» er ikke tillatt av hensyn til naboer og for å hindre sjenerende lys til omgivelsene.

Hekk og annen vegetasjon

Vis hensyn til nærmeste naboer ved beplantning av vegetasjon. Vær oppmerksom på veksthøyde under valg av beplantning, slik at dette ikke skyggelegger naboens uteområde. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter, hvis ikke er det søknadspliktig til årsmøtet og kommunen. Hekk nær et krysningsspunkt til gang- og sykkelvei skal ikke ha en høyde som overstiger 0,5 meter over gateplan, for å sikre fri sikt. Det skal også utføres beskjæring av vegetasjon i privat hage for å sikre at vegetasjonshøydene holdes nede. Hver beboer oppfordres til å snakke med nærmeste nabo før det beplantes vegetasjon som skiller eiendommene. Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Plantekasser som plasseres mot vei, naboer eller fellesareal skal males i farge Svart.

Planing av trær er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.

Utbygging

Utbygging av platting, gjerde, levegg, skillevegg, gelender, pergola og permanente plantekasser er ikke søknadspliktig til styret såfremt disse ikke også er søknadspliktige til kommunen. Ved utbygging skal det påses at denne ikke bryter med det helhetlige uttrykket på området. Utbygging som påvirker naboer skal avklares før utbygging finner sted.

Utebod er søknadspliktig til styret. Det anbefales å avklare med nærmeste nabo før søknad sendes til styret. Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Isolasjon av utebod som ikke gjøres forskriftsmessig kan gjøre store skader på panel og reisverk. Eventuelle skader som oppstår som følge av feil eller dårlig isolering av utebod, må utbedres og kostnadene for utbedring tilfeller seksjonseier.

Annen utbygging

Videre oppfordres det til å involvere styret dersom beboer er usikker på utforming av utvendige tiltak.

Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven. Det gjøres også oppmerksom på at reguleringsplanen for Skogsåsen inneholder ytterligere begrensninger for hva som er lov å bygge på egen tilleggsdel.

§8 Postkasser

Postkassene skal ikke markeres på utsiden. Navneskilt skal klistres på innsiden av lokket. "Nei takk til reklame" kan klistres på toppen av lokket.

§9 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med oppfordring for den enkelte sameier til å delta.

§10 Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Brudd på vedtekter eller husordensregler forventes rettet opp av seksjonseier uten ugrunnet opphold, for egen regning.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 23.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.09.24

Selskapsnummer: 6988 Selskapsnavn: SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Stine Veiberg fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Benedicte Buhs Naper og Christoffer Hope er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Sammenslåing av Skogsåsen Boligsameie 1, Skogsåsen 2 Boligsameie og Skogsåsen 3 Boligsameie

Sammenslåingen vedtas.

For

Mot

Sak 5 Husordensregler

Styret oppfordrer til at husordensreglene vedtas

For

Mot

Sak 6 Styrehonorar Skogsåsen 1 Boligsameie i perioden 20.5.24-31.12.24

Styret ber ekstra ordinært årsmøte godta et styrehonorar for perioden 20.5.24-31.12.24 på kr 70 000. Utbetales i november/ desember.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bent Jarle Lorentzen

Styremedlem 1 år (2025) (kun 2 skal velges)

Anja Elise Vålbekk

Ingrid Haaheim

Styremedlem 2 år (2026) (kun 3 skal velges)

Christoffer Hope

Lajla Mageli

Lars Jørgen Wold

Varamedlemmer 1 år (2025) (kun 3 skal velges)

Martin Austin Stormoen

Ove Haugland Jakobsen

Tom-Morten Brandsborg



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER

for

SKOGSÅSEN GARASJESAMEIE

Gnr. 241 bnr. 87 i Nordre Follo kommune

Endret i årsmøte 15.05.23

Endret i digitalt årsmøtet 10.-13.06.2025

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skogsåsen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en eiendom, betegnet som gnr. 241 bnr. 87 i Nordre Follo kommune («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i utbygningsprosjektet Skogsåsen, Bestående av Skogsåsen Boligsameie 1 (Skogsåsen Boligsameie 2 og Skogsåsen Boligsameie 3 slo seg sammen med Skogsåsen Boligsameie 1 fra 01.01.2025), heretter «Skogsåsen».

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 166 parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Plassene 163-166 er gjesteplasser og eies av Garasjesameiet. Plassene er forbeholdt gjester til beboerne i Skogsåsen (også de som ikke er medlem av garasjesameiet), og kan ikke benyttes av beboerne. Styret kan lage utfyllende regler for bruk av gjesteplassene, dog ikke slik at hensikten med plassene forringes.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjette avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Skogsåsen, jf. også punkt 6, annet avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Skogsåsen.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Skogsåsen uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det kommer frem av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov, skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skogsåsen/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøtet avholdes sammen med årsmøtet i Skogsåsen 1 Boligsameie, organisasjonsnummer 923 448 403. Årsregnskapet vil bli behandlet på årsmøtet. Saker vil også bli behandlet i dette årsmøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle;

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Saker som gjelder garasjene, vil bli behandlet i årsmøtet til Skogsåsen 1 Boligsameie, organisasjonsnummer 923 448 403.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Styret skal bestå av det samme styret som sitter i Skogsåsen 1 Boligsameie, organisasjonsnummer 923 448 403.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styreleder og et styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13 Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forstås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14 **Vedlikeholdskostnader**

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 15 **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 **Ansvar utad**

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17 **Forsikring**

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18 **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedtekter for Skogsåsen velforening

Foreningens navn: Skogsåsen velforening

Stiftet 18. september 2024

1. Navn, ansvarsområde og medlemskap

Foreningens navn er Skogsåsen Velforening (heretter velforeningen eller foreningen). Alle medlemmene i velforeningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

Foreningens ansvarsområde omfatter drift av felles infrastruktur som lekeplasser, grøntstruktur, turveg, veger, fortau og øvrige arealer beliggende på eiendommene gnr241/bnr88, gnr. 241/bnr. 89, gnr241/bnr90, gnr. 241/bnr. 93 og gnr241/bnr94 i Nordre Follo kommune

Foreningens medlemmer er alle eierne av boligseksjoner i eierseksjonssameiene innenfor foreningens ansvarsområde (jf. 2. ledd). Det er ett medlemskap pr seksjon og det kan avgis en stemme pr medlem.

Alle som er nevnt over har rett og plikt til å være medlem av foreningen.

2. Formål

Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål å ivareta alle medlemmenes interesser. Velforeningens vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.

Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte fellesareal med renovasjonsanlegg, grøntarealer, beplantninger, veier og lekeplasser. Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.

3. Kontingent

Velforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av avfallsbrønnene, fellesområdene med veier, lekeplasser, grøntarealer og div. beplantning, vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom medlemmene.

4. Styret

Styret velges av årsmøtet og det består av fem medlemmer. Begge kjønn skal være representert.

Årsmøtet velger leder. Det velges to varamedlemmer for ett år.

Styret forestår den daglige driften av velforeningen i samsvar med vedtak gjort av årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

5. Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen.

6. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av medlemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. 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.

9. 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 eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

10. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt 10 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

11. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle medlemmene har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Medlemmene kan møte ved fullmektig.

12. Ledelse av årsmøtet

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

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærstående ansvar

14. 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 vedtektene.

15. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

Hvert medlem har en stemme.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

16. 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 et medlem som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

17. Eksternt samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeide med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.

Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt. Ved utarbeidelse av høringsuttalelser på vegne av velet må det søkes å gi bilde av også eventuelt mindretalls synspunkter.

Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

18. Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet. Forslagene må være innkommet til styret innen 2 måneder før årsmøtet og kunngjøres sammen med innkalling til dette.

Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall. Er årsmøtet ikke beslutningsdyktig etter denne bestemmelse, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14 dagers varsel. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

19. Oppløsning

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål Foreningen arbeider for eller det Foreningen beslutter i forbindelse med vedtak om oppløsning.

20. Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved den aktuelle Follo og Østfold Tingrett

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte den 07.10.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Endret 27.04.2021. Endret 28.05.2023.

Vedtatt på digitalt ekstra ordinært årsmøte 23-26.09.2024 vedrørende sammenslåing av SB1, SB2 og SB3 om at disse vedtektene videreføres.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skogsåsen Boligsameie 1, og har gårdsnummer 241 og bruksnummer 88 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.08.2019.

Sameiet består av 58 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- boder
- hageparsell

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA. Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser, er ikke med i hoveddelens BRA.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre Husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende Husordensreglene.

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.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

2.5. Solcelleanlegg

Beboere som ønsker det, kan få styrets godkjenning til å anlegge solcelleanlegg på taket av sin eierseksjon. Dette er en fasadeendring som er søknadspliktig til kommunen og søknaden skal godkjennes av styret før den oversendes kommunen. Montering av solcelleanlegg medfører følgende plikter for seksjonseiere:

- Alle kostnader ved montering, drift og vedlikehold av anlegget faller på seksjonseier.
- Alle kostnader ved demontering og remontering av anlegg i forbindelse med vedlikehold av tak faller på seksjonseier.
- Alle utvidede kostnader ved vedlikehold av tak, innvendig og utvendig faller på seksjonseier.
- Alle skader på tak eller bygningen generelt som på noen måte er forårsaket av solcelleanlegget må utbedres for seksjonseiers bekostning.
- Solcelleanlegget skal holdes i forskriftsmessig stand slik at det ikke på noen måte medfører økt fare for skade på personer eller bygning.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseiere som kjøper parkeringsplass, vil få parkeringsplass i egen anleggseiendom. Parkeringsplassene organiseres i eget sameie, som ikke har noe med eierseksjonssameiet å gjøre.

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.

2.7. 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. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjon 80 (tidligere seksjon 22 i Skogsåsen 2) er blitt registrert med feil areal under seksjoneringen (134 m² BRA). Det riktige er 122 m² BRA. Seksjon 22 skal ha felleskostnader og inntektsfordeling etter 122 m² BRA. Inntekts- og kostnadsfordelingen skal gå etter en nevner på 18023 (18035-12).

6988 Skogsåsen Boligsameie 1

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med en lik andel per tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med velforeningen for Skogsåsen fordeles med en lik andel per seksjon.

Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Avsetning til vedlikehold skal følge sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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, samt nødvendig reparasjon og utskifting av gjerder, levegg eller lignende, som seksjonseier har oppført i sin bruksenhet.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

6988 Skogsåsen Boligsameie 1

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende
- k) utvendig bod

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. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. termisk brudd, punktert), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg som er påkrevd av leverandør eller ved lov eller forskrift, påligger sameiet. Dette gjelder kun anlegg som var installert ved overtagelse av nybygg, eller som er bekostet av sameiet.

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

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.

5.2. 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 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 punktum. 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, 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 punkt 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.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge sin boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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.

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 vedtektenes punkt 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
d) behandle vederlag til styret.

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 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttet 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. 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 seksjonseierens 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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. 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.

7.14. 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.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av tre til syv medlemmer. Det kan velges 1-3 varamedlemmer.

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.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 kan undertegnes elektronisk. 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. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2. 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, REVISJON OG FORSIKRING

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 eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

10.2. Plikt til å ha forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11. 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.

HUSORDENSREGLER for S-6988 Skogsåsen 1 Boligsameie

Vedtatt på ekstra ordinært årsmøte 07.10.2020.
Endret 27.04.2021. Endret 30.06.2022.
Vedtatt på digitalt ekstra ordinært årsmøte 23-
26.09.2024 vedrørende sammenslåing av SB1, SB2
og SB3 om at disse husordensreglene videreføres.

§1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om felles eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor naboene dine. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på årsmøtet.

§2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer der man regner med støy etter kl. 23:00 skal naboer varsles i god tid.

Støyende arbeid skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred.

Vis også hensyn til naboer ved bruk av musikkinstrumenter.

§3 Avfall

Enhver forsøpling av egen eiendom, garasjeanlegg, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere søppelposer utenfor inngangsdør.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alt avfall utover husholdningsavfall kan leveres på miljøstasjonen i Sofiemyrveien 8.

§4 Parkering

Området skal i størst mulig grad være bilfritt, og beboere oppfordres til å bare bruke motorkjøretøy inn til boligen for kort av- og pålessing. Ved kjøring inne på området skal hastigheten, av hensyn til barnas sikkerhet, ikke overstige gangfart og for øvrig være varsom.

Det oppfordres til å ikke parkere i veibanen eller på egen tomt lenger enn nødvendig, og ellers ikke være til hinder for andre kjøretøy eller til sjenanse for naboer.

BESKYTTET

For beboere som har behov for fast handicap-plass må det sendes søknad til styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt handicap-bevis, samt egen parkeringsplass i garasjen. Ledige handicap-plasser kan benyttes til besøksparkering av gjester med handicapbevis.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler.

§5 Fellesareal

Beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås, det oppfordres til å bruke gangveiene til dette.

Det skal ikke plasseres eiendeler på fellesareal uten styrets godkjenning.

§6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året ref. [forskrift om hundehold](#) (se kommunens hjemmesider for mer informasjon).

Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette trekker til seg mus og rotter.

§7 Utvendige tiltak

Alle inngrep på fasade krever styrets tillatelse. Søknad sendes inn til styret med detaljert beskrivelse av ønskede endringer, inkludert hensiktsmessige tegninger eller skisser.

Solskjerming

Etter anbefaling fra leverandører og landskapsarkitekt, skal det kun benyttes sort eller mørk grå duk til solskjerming. Dette samsvarer med fasadedetaljer som eksempelvis sort vinduskarm, samt at dette vil gi best solskjerming og varmedemping inne.

Montasje av utvendig, permanent solskjerming av typen «screens» eller «terrassemarkise» er ikke søknadspliktig til styret såfremt fargende nedenfor benyttes:

- Kasset: Mørk grå (RAL 7016 eller lignende)
- Duk på screens: Mørk grå (fargekode 108108) eller sort (118118) eller lignende
- Duk på terrassemarkise: Slate eller mørk grå (338398) eller sort (118118) eller lignende

Fargekodene henviser til fargekoder hos Fasadeprodukter, Kjells markiser og Markisemannen. Ved kjøp fra andre leverandører må farge på duk være så lik som mulig.

Det er ikke tillatt å installere screens som dekker mer enn én vinduskarm.

Oppkobling av utvendig solavskjerming til det elektiske anlegget må gjøres slik at kabler, klemmer og lignende er minst mulig synlig.

Alle veggjennomføringer skal tilfredsstillende byggetekniske krav til fukt og vindsperre.

Solfilm av typen «speil» er ikke tillatt av hensyn til naboer og for å hindre sjenerende lys til omgivelsene.

Hekk og annen vegetasjon

Vis hensyn til nærmeste naboer ved beplantning av vegetasjon. Vær oppmerksom på veksthøyde under valg av beplantning, slik at dette ikke skyggelegger naboens uteområde. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter, hvis ikke er det søknadspliktig til årsmøtet og kommunen. Hekk nær et krysningsspunkt til gang- og sykkelvei skal ikke ha en høyde som overstiger 0,5 meter over gateplan, for å sikre fri sikt. Det skal også utføres beskjæring av vegetasjon i privat hage for å sikre at vegetasjonshøydene holdes nede. Hver beboer oppfordres til å snakke med nærmeste nabo før det beplantes vegetasjon som skiller eiendommene. Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Plantekasser som plasseres mot vei, naboer eller fellesareal skal males i farge Svart.

Planing av trær er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.

Utbygging

Utbygging av platting, gjerde, levegg, skillevegg, gelender, pergola og permanente plantekasser er ikke søknadspliktig til styret såfremt disse ikke også er søknadspliktige til kommunen. Ved utbygging skal det påses at denne ikke bryter med det helhetlige uttrykket på området. Utbygging som påvirker naboer skal avklares før utbygging finner sted.

Utebod er søknadspliktig til styret. Det anbefales å avklare med nærmeste nabo før søknad sendes til styret. Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Isolasjon av utebod som ikke gjøres forskriftsmessig kan gjøre store skader på panel og reisverk. Eventuelle skader som oppstår som følge av feil eller dårlig isolering av utebod, må utbedres og kostnadene for utbedring tilfaller seksjonseier.

Annen utbygging

Videre oppfordres det til å involvere styret dersom beboer er usikker på utforming av utvendige tiltak.

Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven. Det gjøres også oppmerksom på at reguleringsplanen for Skogsåsen inneholder ytterligere begrensninger for hva som er lov å bygge på egen tilleggsdel.

§8 Postkasser

Postkassene skal ikke markeres på utsiden. Navneskilt skal klistres på innsiden av lokket. "Nei takk til reklame" kan klistres på toppen av lokket.

§9 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med oppfordring for den enkelte sameier til å delta.

§10 Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Brudd på vedtekter eller husordensregler forventes rettet opp av seksjonseier uten ugrunnet opphold, for egen regning.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 17.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	102
Adresse	Skogsåsen 24C, 1412 SOFIEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58151475	272	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	45

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



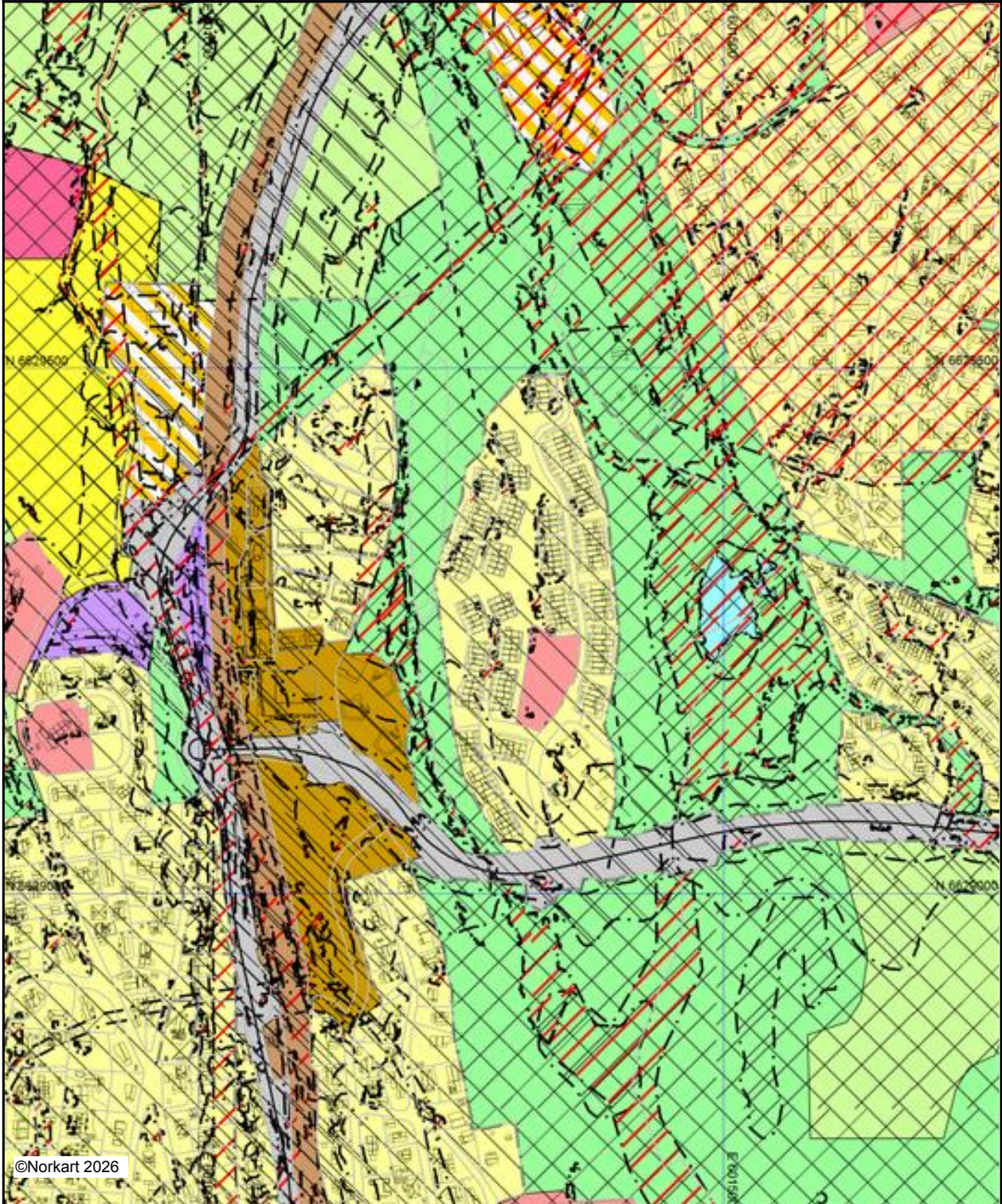
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/88/0/102
Adresse: Skogsåsen 24C
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød zone iht. T-1442
	Støysone - Gul zone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmjø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmjø
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingssone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Naturområde vann - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig



Utskriftsdato:
17.02.2026

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Nordre Follo kommune		
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	102
Adresse:	Skogsåsen 24C, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer for januar 2026 med forfall 31.01.2026 er betalt.

Kommunale gebyrer for februar 2026 med forfall 20.02.2026 er ikke betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.



0217-2015001 Skogsåsen

Plantype: Detaljregulering
Vedtatt: 28.11.2016 Datert: 18.10.2016 Arkivsak: 15/5696
Gjennomføringsfrist: Etter 28.11.2026 vurderes iht. pbl. § 12.4

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2015001 på grunnen/vannoverflate
Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1110	Boligbebyggelse	Felt B1 til B8
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt T
1600	Uteoppholdsareal	Felt U01 til U03

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt V1 til V3
2015	Gang-/sykkelveg	Felt GS1
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	Felt AVG1

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235	Kjeller/parkering under bakken	område #1
------	--------------------------------	-----------

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140_1 til H140_2
-----	---------	-------------------

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Overordnede målsetninger for planområdet

Søknader om tiltak skal redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen for områderegulering Myrvoll Ekornrud 0217-2011001.

§ 5.2 Nettstasjoner og energisentraler

Nettstasjoner og energisentraler må legges innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser og inngår ikke i utregning av BYA.

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

§ 5.3 Støy

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

Det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul støysone når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støy nivå i byggeteknisk forskrift (jf. Kap 13 del IV) overholdes.
- Alle soverom har åpningsbart vindu mot hvit sone (Støy nivå inntil 55 dB fra veg og 58 dB fra jernbane).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støy nivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges rammesøknad. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

§ 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med oppholdsrom og toalett tilgjengelig for rullestol på inngangsplanet. Minimum 50% av disse skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesielløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

§ 5.5 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås. For å fremme variasjon skal det være variasjon i takformer, forskjellig bruk av farger og materialer.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

§ 5.6 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Overvann føres til terreng for naturlig infiltrering.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

§ 5.7 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst for nødvendige tilbringertjenester via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil. Blindveier skal opparbeides med snuplass dimensjonert for vending av lastebiler.

Det kan etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring inn til boligfeltene.

§ 5.8 Brannbilveier

Interne gangveier skal brukes som brannbilveier. Det skal tilrettelegges for brannvesenets tilgang til planområdet og i parkeringsanleggene. Det skal legges til rette for tilstrekkelig slukkevann.

Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannbil med akseltrykk på minst 10 tonn.

§ 5.9 Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg og tiltak på kommunale veianlegg skal godkjennes av kommunen. Veganlegg som inngår i fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 5.10 Vann og avløp

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

§ 5.11 Renovasjonsløsning

Innenfor planområdet skal det etableres minst ett returpunkt for plast, glass, metall og klær sentralt i området.

Avfallssystemet skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer når rammetillatelse gis. Løsninger skal godkjennes av Follo Ren IKs og Oppegård kommune.

§ 5.12 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

§ 5.13 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m² pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 50 m² pr. boenhet i blokkbebyggelse. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Det skal utarbeides et felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet.

Felt U01-U03, uteareal for barnehage (felt T) og felles takterrasser medregnes i felles uteoppholdsregnskapet for hele planområdet.

§ 5.14 Krav til lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m² pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Resterende areal må være naturområder. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

Det tillates å benytte Felt U, Detaljregulering for Trelasttomta, ID 0217-2014003, som strøkslekeplass for planområdet.

§ 5.15 Trappforbindelse

Det skal opparbeides en god trappforbindelse mellom felt U01 og felt Pk1 (over felt F1) i områdereguleringen for Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001. Forbindelsen skal ha lys, være tydelig og allment tilgjengelig.

§ 5.16 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:250. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebyggt areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter

- eksisterende og ny beplantning
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- veier, adkomster med angitte høyder
- gangareal, trapper og ramper med angitte høyder
- parkeringsplasser på bakken for bil, sykkel og mc
- støyskjerming
- støttemurer
- overvannshåndtering
- belysning
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plass for oppstilling av brannbil og atkomst/snuhammer

§ 5.17 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at det i ovenfor liggende utearealer kan etableres et jordsmonnlag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenfor liggende utearealet.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Plassering og utforming

Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrense vist i plankartet. Frittliggende boder mot felt G/S1 tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m til formålsgrense for G/S1. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser.

Maks gesims-/mønehøyde for bebyggelse er vist med kotehøyder i plankartet.

Frittliggende boder skal plasseres minst 1 m fra kantlinje mot interne veier innenfor boligfeltene. Gjelder ikke mot felt G/S1, V1 og V3. Maksimal størrelse er 6 m² frittliggende bod pr boenhet.

Takene skal vurderes som en del av området taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det tillates ikke boenheter ensidig vendt mot nord og/eller øst.

Boligene i planområdet skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m² BRA.

§ 6.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BYA (m ²)
B1	2600
B2	1600
B3	3700
B4	900
B5	2100
B6	4200
B7	1200
B8	3200
T	1000

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BYA.

For blokkbebyggelse beregnes ikke tillegg til bebygd areal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

§ 6.3 Parkering

Parkering legges i felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede, disse kan ligge på terreng. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for opplading av el-bil.

Plassering skal vises i utomhusplan som følger søknad om tiltak for hvert delfelt B1-B8 og T.

Parkering til bolig skal være i henhold til tabell 2. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Leiligheter	Pr boenhet	0,8	1,2
Konsentrert småhusbebyggelse	Pr boenhet	1,0	1,5

Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpoolordning innenfor planområdet. En stk bilpoolbil kan redusere krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser.

Parkering for offentlig/privat tjenesteyting skal være i henhold til tabell 3.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Barnehage/undervisning	100 m2 BRA	0,7	1,0

§ 6.4 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs i henhold til tabell 4. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør fastlåsing.

Sykkelparkering til barnehage skal ha overdekning.

Tabell 4

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >55m2 BRA	2,0
	Pr. boenhet ≤55m2 BRA	1,2
Barnehage	Pr årsverk	1,0
Barnehage – sykkel med vogn	Pr årsverk	0,5

§ 6.5 Boligbebyggelse, felt B1-B2

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse - blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Det tillates kun parkering for forflytningshemmede på terreng.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesims-/mønehøyde for blokkbebyggelse, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

Kjøreadkomst er fra V1.

§ 6.6 Boligbebyggelse, felt B3-B8

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates kun parkering for forflytningshemmede på terreng.

§ 6.7 Offentlig/privat tjenesteyting, felt T

Innenfor feltet kan det oppføres en 6 avd. barnehage med minimum 3 daa inngjerdet uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være

solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Utearealet skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid og kan inngå i Felles uteoppholdsregnskap for planområdet.

Adkomst er fra V1.

Inntil barnehage er etablert skal feltet opparbeides som felles uteoppholdsareal iht § 6.8.

I anleggsfasen tillates etablering av midlertidig parkering innenfor feltet.

§ 6.8 Uteopphold, felt U01-U03

Feltene skal være felles for B1-B8. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmenheten. Feltene skal opparbeides for lek og opphold og med en gjennomgående turveiforbindelser med belysning gjennom feltet. Det tillates etablert kjørbare gangveier mellom felt B3 og B6. Det tillates etablering av underjordisk garasjekjeller mellom felt B3 og B6 over feltet U01. Det tillates plassering av nedsenkbare renovasjonsløsninger innenfor feltene.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1 Veg, felt V1

Samlevei for felt B1- B8 og T. Det tillates etablert kjøreadkomster fra felt B1, B2 og T.

Det skal etableres fortau på vestsiden i minimum 2,5 m bredde.

Det tillates plassering av nedsenkbare renovasjonsløsninger innenfor feltet

§ 7.2 Veg, felt V2 og AVG1

Felt V2 og AVG1 skal opparbeides som offentlig vei med rundkjøring og gang-/sykkelveier på begge sider av veien. Det skal etableres gode overganger som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det skal etableres G/S-bru med minimum 3 meter dekkebredde på nordsiden av veien innenfor feltet. Brua dimensjoneres for brøyting. Gang- og sykkelforbindelser skal anlegges med belysning i klasse S3 jf. Statens Vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

Veitiltak innenfor feltet skal godkjennes av Statens Vegvesen. G/S vei, inklusiv gangbru skal godkjennes av Oppegård kommune.

§ 7.3 Veg, felt V3

Felles atkomstvei for felt B1, B3 og B6.

Det skal etableres fortau på sørsiden i minimum 2,5 m bredde.

Det tillates etablert avkjørsler til B1, B3 og T.

§ 7.4 Gang-/sykkelveg, felt GS1

Det skal etableres Gang-/sykkelveg i minimum 3 m bredde som kobler seg på GS2 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001.

Den skal brukes som felles atkomstvei for felt B4, B5, norddelen av B6, B7 og B8. GS1 kan utformes som et gategulv mellom bebyggelsen. Det tillates nød og nyttetransport til boligene. G/S1 skal godkjennes av Oppegård Kommune.

§ 8 Eierform

§ 8.1 Offentlige arealer

Felt V1, V2, AVG1 og GS1 skal være offentlige arealer.

§ 8.2 Felles arealer

Felt V3, U01-U03 skal være felles arealer for beboere i planområdet.

§ 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 9.1 Kjeller/parkering under bakken (område #1)
Innenfor området kan det anlegges underjordiske parkeringsanlegg.

§ 10 Bestemmelser til hensynssoner

- § 10.1 Frisikt (H140_1 til H140_2)
Innen frisiktområdet skal det ikke etableres permanente sikthindringer som overstiger 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier og avkjørsler. Enkeltstående oppstammede trær, stolper og lignende kan tillates innenfor frisiktarealet.

§ 11 Krav om nærmere undersøkelser

- § 11.1 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.
- § 11.2 Vurdering av fjellskrenten
Det skal utføres en geoteknisk vurdering av fjellskrenten langs Skogsåsen.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

- § 12.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

Eiendomsdannelser

Før rammetillatelse til tiltak i planområdet gis må all nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger, sammenføyninger) være gjennomført.

Skolekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert. Skolekapasitet skal vurderes ved søknad om rammetillatelse for hvert boligfelt.

Barnehage

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig barnehagekapasitet være etablert. Barnehagekapasitet skal vurderes ved søknad om rammetillatelse for hvert boligfelt.

Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet, skal utomhusplan iht § 5.16 være godkjent.

Vurdering av fjellskrenten

Før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet, skal geoteknisk vurdering iht. § 11.2 være utført og plan for eventuell sikring av fjellskrenten godkjent.

- § 12.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse

Miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet, skal miljøoppfølgingsplan iht § 11.1 være godkjent.

Utbyggingsrekkefølge

Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1-B8 skal utbygging av felt S1 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001 være igangsatt.

Vegtiltak innenfor V2

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B1-B8, eller T skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale godkjent av Statens Vegvesen for vegtiltak innenfor V2.

§ 12.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse.

VA-anlegg

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal tosidig vannforsyning være etablert.

Opparbeidelse av V2, Tverrveien

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 eller T skal rundkjøring i Tverrveien mot Skogsåsen og G/S veier innenfor V2, være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal gang-/sykkel bru over våtdrag innenfor V2, være opparbeidet.

Uteoppholdsarealer

U01 skal være opparbeidet før første brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 gis.

U02-U03 skal være opparbeidet før siste brukstillatelse for bebyggelse i felt B5 gis.

Uteoppholdsareal i felt T skal være opparbeidet iht. § 6.7 og § 6.8 før første brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 gis. Oppegård kommune kan tillate justering av tidspunkt for opparbeidelse av felt T iht. utbyggingstakten.

Strøkslekeplass

Felt U, i Detaljregulering for Trelasttomta, ID 0217-2014003 skal være opparbeidet som strøkslekeplass i henhold til godkjent plan av Oppegård kommune før brukstillatelse for mer enn 200 boliger innenfor områderegulering Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001, gis.

Trappeforbindelse

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 skal trappeforbindelse iht § 5.15 være etablert.

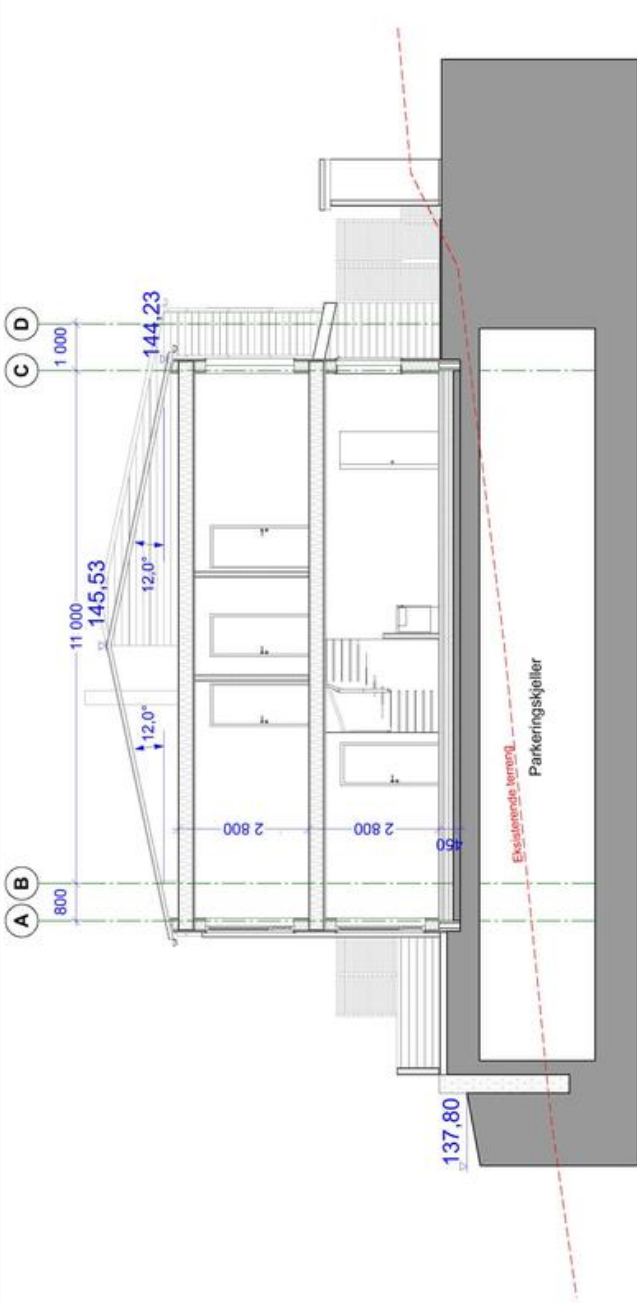
Gang-/sykkelveg, felt GS1

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 skal gang-/sykkelveg iht § 7.4. være opparbeidet. Oppegård kommune kan tillate midlertidige løsninger i anleggsperioden, men før siste bygg langs GS1 tas i bruk skal felt GS1 være opparbeidet.

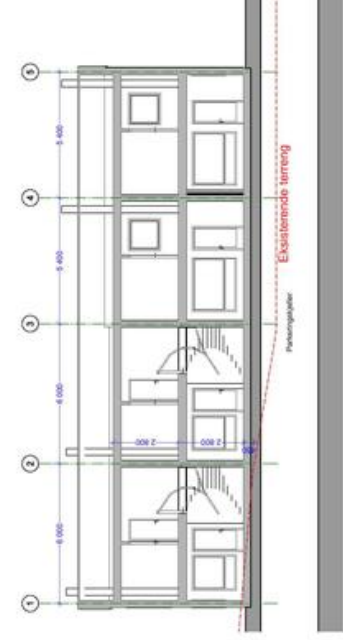
Opparbeidelse av skolevei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B1-B8 skal GS1 og GS2 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001 være opparbeidet.

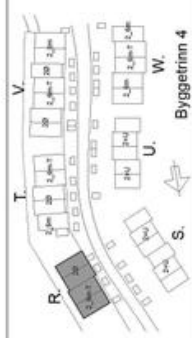
E-1



1:100 Snitt A1



1:200 Snitt B



PROSJEKT/TEKNISKE GJELDER
MYRVOLL, EKORNRUD
SKOGSÅSEN, BYGGETRINN 4
 Rekke R, Snitt A og B



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



Håkonsen & Rains AS
 Håkonsen 11
 2020 Drammen

PROSJEKT NR.	110520	TEKNIKNOMER	A_40_R_1_Ra	REV.	A.
--------------	--------	-------------	-------------	------	----

DATE	04.02.2019	TEGN	AG	KONTE.	BJK	FAGL.	AL
MALESTOKK	FASE						
KOMT	1:100, 1:200	IA3	Rammesøknad				

REV	DATE	REVISJON/GJELDER	AG	TEGN
A.	11.04.19	Korrigert terrenghøyde utenfor stielemur		

E-2



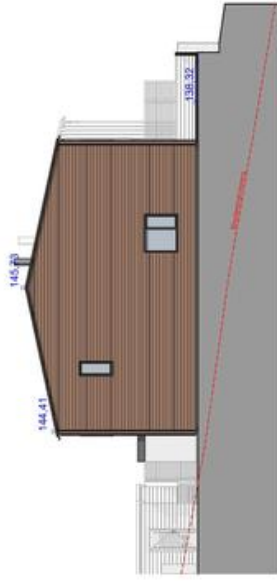
1:200 Fasade Vest Inngang



1:200 Fasade Øst



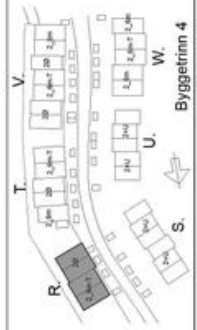
1:200 Fasade Vest Gate



1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Nord



PROSJEKT/TEKNISSJØR

MYRVOLL, EKORNRUD
SKOGSÅSEN, BYGGETRINN 4
 Rekke R, Fasader

DATE: 04.02.2019 | TEGN: AG | KONTE: BJK | FAGL: AL

MALESTØKKE: FASE | PROSJEKT NR.: 110520

KOMT: 1:200 | A3 | Rammesøknad



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



Håkonsen & Ruane AS
 Håkonsen 11
 2020 Drammen

REV.	TEKNISSJØR	REV.
	A_45_R_1_Ra	B.



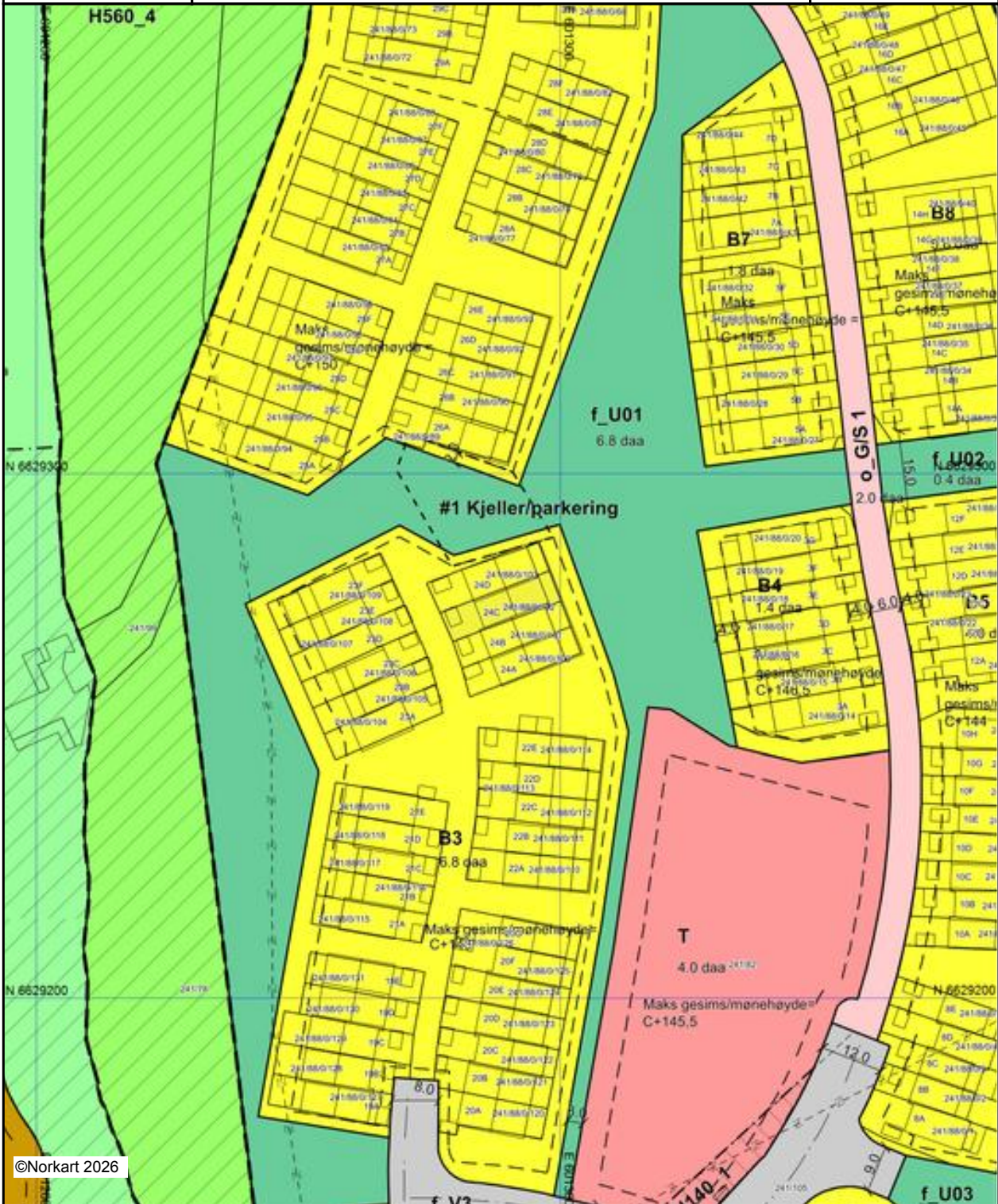
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/88/0/102
Adresse: Skogsåsen 24C
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000



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 andrsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Uteoppholdsareal
-  Veg
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Park
-  Landbruksformål
-  Friluftformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmjø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 241/88/0/102

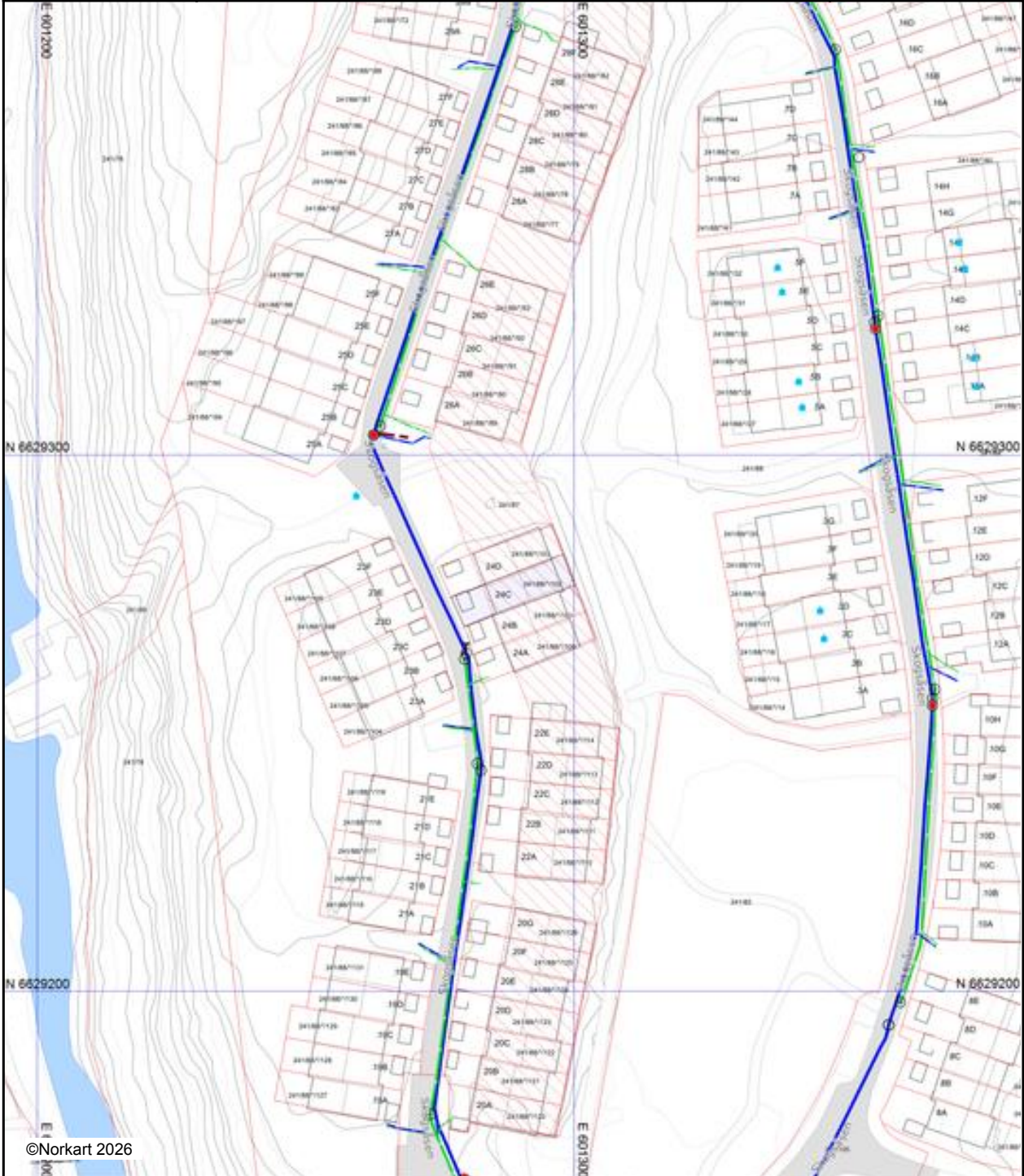
Adresse: Skogsåsen 24C

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026











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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

-  Innsjø
-  Innsjøkant
-  Kanal/Grøft

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning punkt
-  Takkant
-  Trapp inntil bygg. kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Vegg frittstående


Gatenavn

- Ahr** Adressenummer
- Ahr** Gårds-, og bruksnummer

Matrikelkart

-  Eiendomsgrense for anlegg
-  Anleggsprosjeksjonsflate i bygg
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken

Adresser



















-  Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart og Ledninger i bakken*

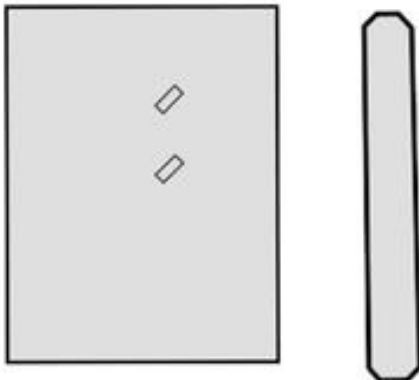
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.

-  Basseng
-  Fordrøyningsbasseng
-  Brønn
-  Fettavskiller
-  Hydrant
-  Bekkeinntak
-  Bekkeinntak m. rist
-  Kran
-  Kum
-  Kum med brannventil
-  Oljeutskiller
-  Overløp
-  Pumpestasjon Overvann
-  Pumpestasjon spillvann
-  Pumpestasjon vann
-  Reduksjonskum
-  Sprinkieranlegg
-  Utslippspunkt

- Drensledning
- Overvannsledning
- *--- Overvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
- >--- Overvann pumpeledning
- ▲▲▲ Overvann - Prosjektert
- +---+ Overvann tunnel
- Spillvannsledning
- ▲--- Spillvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
- ▲▲▲ Spillvann - Prosjektert
- >--- Spillvann pumpeledning
- >--- Spillvann tunnel
- Vannledning
- *--- Vannledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
- >— Vann pumpeledning
- +—+ Vann tunnel
- ▲▲▲ Vann - Prosjektert

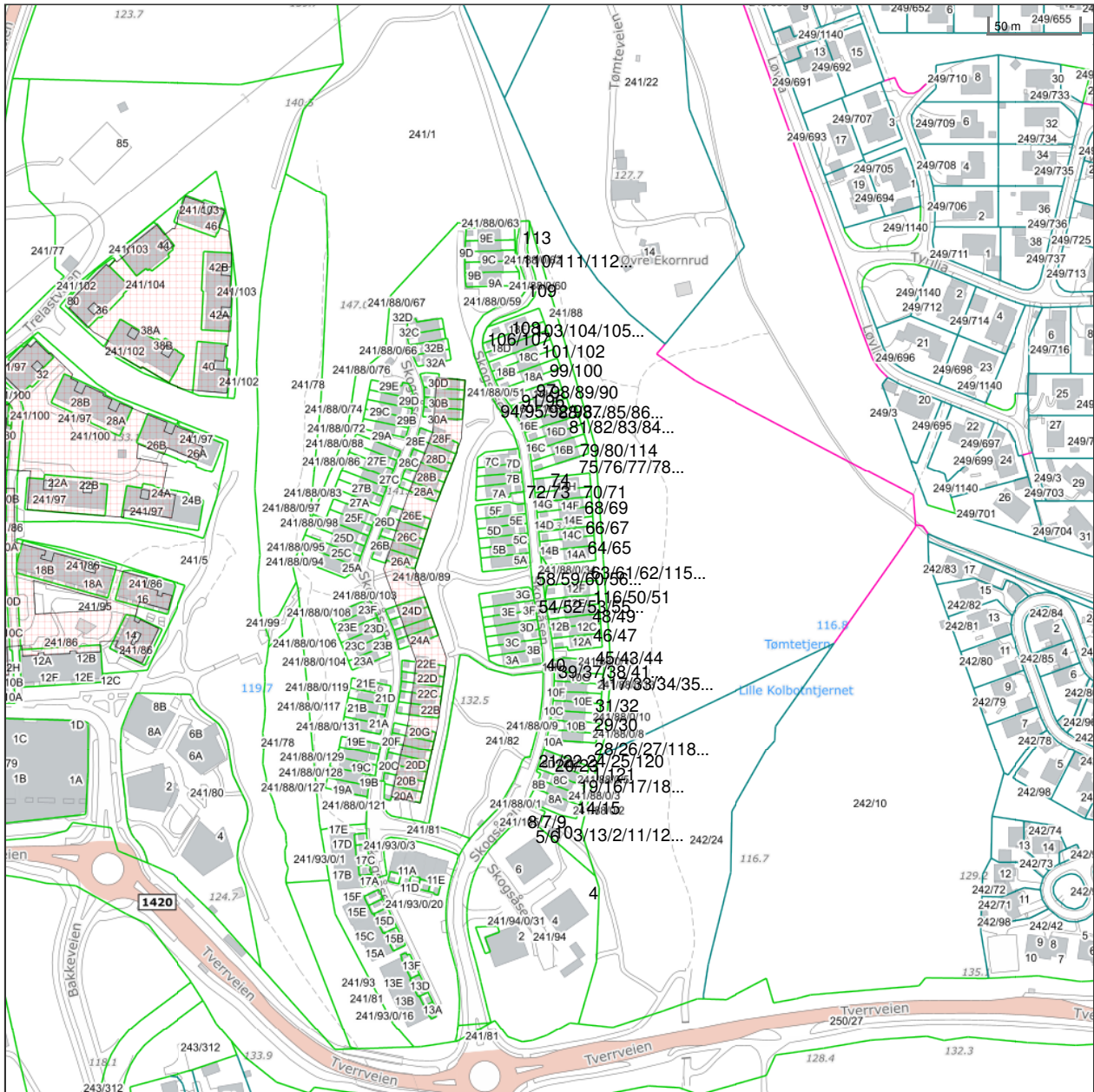
Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Eiendomskart for eiendom 3207 - 241/88//102

Teig 1 av 3



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

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 3

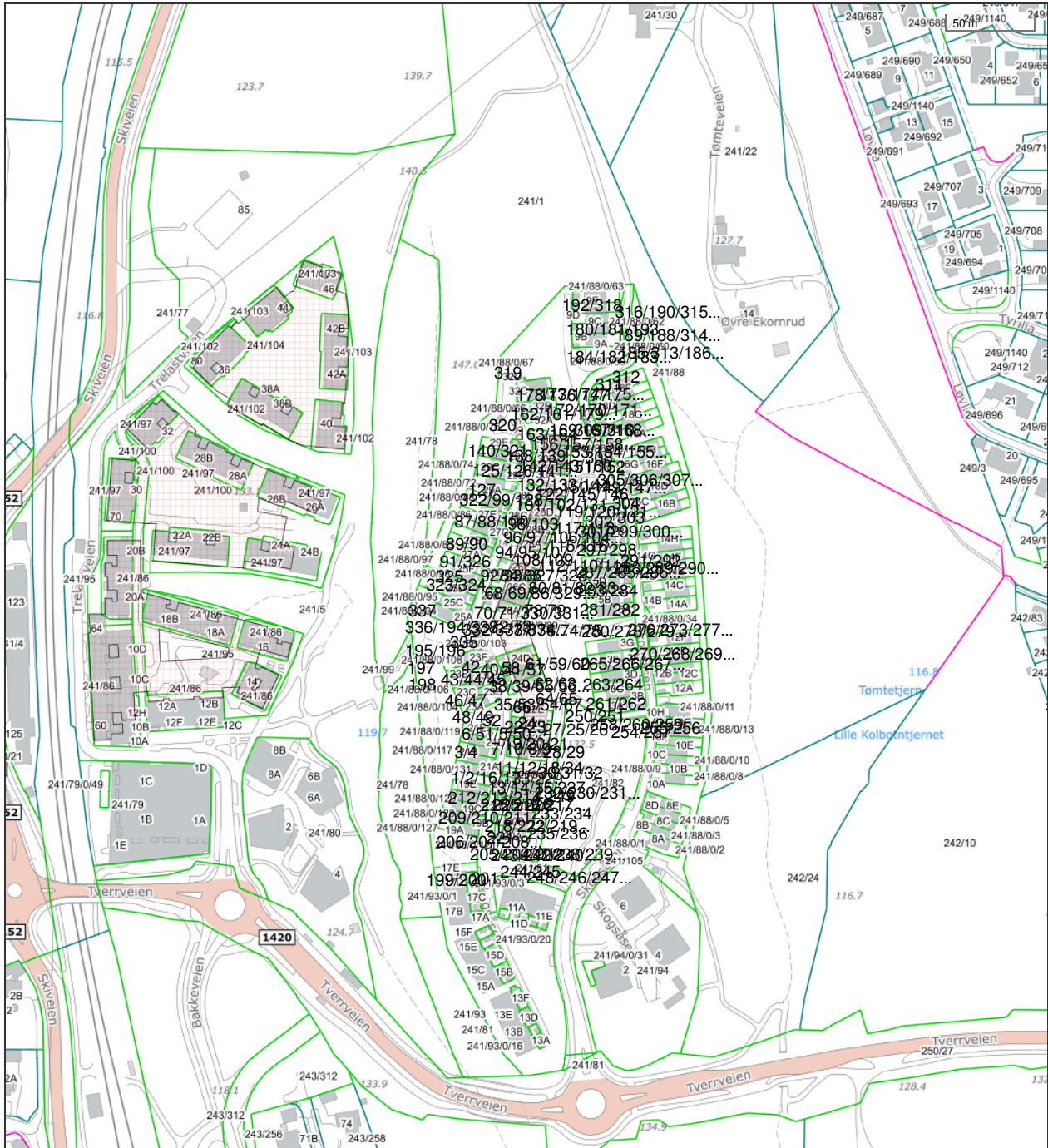
Areal		3 375,00 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6629299,97	Øst	601375,74
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6629200,3	601394,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
2	6629165,81	601387,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,28	
3	6629160,37	601386,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56	
4	6629135,4	601394,71	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,40	
5	6629161,67	601362,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,46	
6	6629169,99	601366,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,00	
7	6629172,08	601360,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
8	6629175,53	601357,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	6,60
9	6629173,41	601361,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,47	
10	6629168,31	601374,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,13	
11	6629166,58	601383,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,95	
12	6629168,54	601383,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
13	6629174,01	601384,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
14	6629179,33	601386,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,44	
15	6629184,64	601387,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43	
16	6629189,96	601388,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,44	
17	6629193,74	601389,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87	
18	6629195,44	601389,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
19	6629197,32	601384,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	
20	6629200,8	601374,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,70	
21	6629204,16	601364,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,32	
22	6629210,05	601365,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06	147,27
23	6629209,68	601374,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,70	
24	6629209,22	601385,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,70	
25	6629208,89	601392,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,77	
26	6629213,84	601394,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,11	
27	6629214,24	601394,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
28	6629219,98	601394,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	
29	6629225,2	601394,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23	
30	6629230,59	601395,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	

31	6629236,1	601395,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,52	
32	6629241,37	601395,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
33	6629246,93	601396,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
34	6629249,77	601396,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
35	6629252,34	601396	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
36	6629254,3	601395,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,97	
37	6629255,19	601377,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,76	
38	6629255,32	601373,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,13	
39	6629252,81	601368,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
40	6629260,36	601367,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,59	154,30
41	6629261,43	601375,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,19	
42	6629259,43	601376,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02	
43	6629261,89	601395,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,07	
44	6629263,87	601394,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
45	6629269,43	601394,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
46	6629274,8	601393,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
47	6629280,05	601393,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
48	6629285,56	601392,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54	
49	6629290,75	601392,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,21	
50	6629296,47	601391,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	
51	6629298,55	601391,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09	
52	6629294,98	601363,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,92	
53	6629292,82	601363,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
54	6629287,76	601362,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,11	
55	6629294,72	601361,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,04	310,04
56	6629305,64	601360,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
57	6629307,23	601360,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,60	
58	6629311,64	601359,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,43	1 241,23
59	6629308,28	601361,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,05	
60	6629306,04	601363,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
61	6629309,48	601390,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,93	
62	6629312,14	601389,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
63	6629317,69	601389,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
64	6629323,14	601388,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,47	
65	6629328,45	601388,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34	
66	6629333,66	601387,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23	

67	6629339,21	601387,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
68	6629344,59	601386,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
69	6629349,97	601386,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
70	6629355,52	601385,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
71	6629357,46	601385,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
72	6629353,24	601354,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,33	
73	6629357,78	601353,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,59	
74	6629362,51	601367,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,16	
75	6629366,68	601378,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50	
76	6629368,63	601384,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	
77	6629372,38	601384,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,77	
78	6629374,2	601383,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
79	6629379,34	601381,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
80	6629384,47	601380,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,39	
81	6629389,61	601378,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
82	6629389,77	601378,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17	
83	6629394,75	601376,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,24	
84	6629393,58	601373,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,51	
85	6629398,8	601371,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54	
86	6629399,03	601371,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,24	
87	6629398,7	601370,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
88	6629403,42	601368,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
89	6629408,68	601367,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
90	6629407,39	601363,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
91	6629403,22	601351,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50	
92	6629399,75	601341,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40	
93	6629399,58	601341,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,18	
94	6629397,95	601337,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,89	
95	6629402,21	601334,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	49,09
96	6629407,48	601347,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,41	
97	6629411,39	601357,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,69	
98	6629415,3	601367,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,68	
99	6629420,49	601365,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
100	6629425,35	601363,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
101	6629430,7	601361,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	
102	6629435,57	601359,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23	

103	6629440,43	601357,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
104	6629445,78	601355,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	
105	6629447,64	601355,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
106	6629436,5	601326,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,42	
107	6629441,64	601333,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,37	13,79
108	6629445,52	601343,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,59	
109	6629466,3	601352,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,69	14,98
110	6629475,55	601348,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,89	
111	6629484,16	601347,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,73	18,43
112	6629487,19	601348,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,11	
113	6629495,36	601348,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,24	18,91
114	6629373,21	601388,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	128,43	
115	6629310,01	601394,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,51	
116	6629299,06	601395,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
117	6629249,85	601400,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,45	
118	6629213,22	601398,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,70	
119	6629211,36	601397,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
120	6629206,7	601396,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81	
121	6629201,53	601395,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34	

Teig 2 av 3 (hovedteig)



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal		15 634,70 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6629297,1	Øst	601331,41		
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6629219,644043	601253,439941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57		
2	6629224,964844	601254,363037	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
3	6629230,28418	601255,286011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
4	6629235,606934	601256,209961	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
5	6629241,098145	601257,162964	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57		
6	6629240,126953	601262,761963	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,68		
7	6629238,421875	601272,517944	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,90		
8	6629237,350098	601278,697021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27		
9	6629234,493652	601278,403809	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87		
10	6629231,820801	601277,984009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71		
11	6629226,504883	601277,04895	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
12	6629221,208984	601275,984985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
13	6629215,936035	601274,797974	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
14	6629210,498047	601273,557983	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58		
15	6629211,490234	601267,840942	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80		
16	6629213,188965	601258,087036	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,90		
17	6629214,153809	601252,487061	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,68		
18	6629228,658203	601283,06897	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,19		
19	6629234,597168	601283,963013	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01		
20	6629239,983887	601284,344971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
21	6629242,702148	601284,380005	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72		
22	6629245,417969	601284,311035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72		
23	6629251,611816	601284,402954	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,19		
24	6629250,795898	601292,235962	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,88		
25	6629249,513184	601304,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,33		
26	6629249,108887	601308,370972	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,89		
27	6629243,078125	601307,740967	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06		
28	6629237,604004	601307,168945	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50		
29	6629232,125	601306,597046	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51		
30	6629226,268066	601305,935059	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89		

31	6629220,270996	601305,30896	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,03
32	6629220,671875	601301,465942	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,86
33	6629221,812012	601289,217041	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30
34	6629222,564941	601281,993042	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,26
35	6629259,894043	601276,314941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67
36	6629265,054199	601274,63501	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43
37	6629266,979004	601273,883057	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07
38	6629270,018066	601272,505981	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,34
39	6629274,930176	601270,264038	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
40	6629279,841797	601268,017944	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
41	6629284,905762	601265,702026	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57
42	6629281,949951	601258,972046	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35
43	6629277,85791	601250,057007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,81
44	6629275,204102	601244,017944	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60
45	6629270,102051	601246,26001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57
46	6629265,15918	601248,43396	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
47	6629260,220215	601250,60498	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
48	6629255,277832	601252,777954	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
49	6629250,329956	601254,952026	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
50	6629245,393066	601257,123047	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,39
51	6629247,644043	601262,243042	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59
52	6629251,60791	601271,31604	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,90
53	6629254,373047	601277,605957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,87
54	6629262,847168	601281,314941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61
55	6629267,952148	601279,53894	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41
56	6629273,446777	601277,105957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01
57	6629279,118164	601274,509033	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24
58	6629281,808105	601281,52002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51
59	6629285,855957	601293,147949	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,31
60	6629286,900879	601295,86499	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91
61	6629281,469238	601297,954956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82
62	6629275,708008	601300,171997	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17
63	6629270,826172	601302,050049	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23
64	6629265,78418	601303,98999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
65	6629264,452148	601300,526978	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,71
66	6629259,793945	601288,901001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,52

67	6629257,422852	601282,739014	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60
68	6629324,85	601272,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01
69	6629319,75	601270,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
70	6629314,64	601268,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41
71	6629307,08	601266,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00
72	6629304,78	601273,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,16
73	6629306,51	601274,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80
74	6629303,03	601286,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,29
75	6629303,22	601286,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20
76	6629302,11	601290	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,92
77	6629307,67	601291,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,79
78	6629313,02	601293,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58
79	6629318,37	601294,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58
80	6629323,96	601296,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,83
81	6629329,72	601298,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00
82	6629330,81	601294,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,86
83	6629330,98	601294,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,18
84	6629334,46	601282,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,29
85	6629336,37	601276,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,73
86	6629330,53	601274,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,18
87	6629365,85	601252,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23
88	6629360,61	601250,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57
89	6629355,43	601248,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50
90	6629350,35	601246,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
91	6629345,2	601244,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,47
92	6629336,18	601269,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,66
93	6629341,44	601271,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57
94	6629346,54	601273,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
95	6629351,81	601275,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58
96	6629356,74	601277,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,21
97	6629361,87	601278,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
98	6629367,11	601280,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58
99	6629376,02	601255,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,30
100	6629370,77	601253,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58
101	6629374,27	601289,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98
102	6629368,58	601287,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01

103	6629363,49	601285,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41
104	6629357,85	601283,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99
105	6629356,49	601283,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,45
106	6629352	601281,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,73
107	6629347,06	601279,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23
108	6629344,56	601286,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,34
109	6629344,39	601286,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,18
110	6629340,13	601298,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50
111	6629340,29	601298,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17
112	6629339,38	601301,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65
113	6629344,39	601303,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41
114	6629344,46	601302,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20
115	6629350,1	601304,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00
116	6629355,74	601307,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00
117	6629360,81	601308,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,39
118	6629366,45	601310,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00
119	6629372,09	601312,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00
120	6629373,41	601309,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85
121	6629373,57	601309,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17
122	6629377,77	601297,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30
123	6629380,25	601290,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,34
124	6629378,13	601290,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19
125	6629394,99	601261,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
126	6629389,67	601260,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
127	6629384,35	601259,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40
128	6629378,86	601258,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57
129	6629374,62	601283	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,79
130	6629377,31	601283,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81
131	6629380	601284,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80
132	6629385,29	601285,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41
133	6629390,63	601286,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38
134	6629396,08	601286,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46
135	6629398,38	601286,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30
136	6629401,97	601285,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,79
137	6629404,3	601283,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78
138	6629404,85	601280,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,25

139	6629402,85	601280,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
140	6629405,8	601263,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,25	
141	6629400,31	601262,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
142	6629397,14	601292,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	21,54
143	6629391,74	601292,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
144	6629386,36	601292,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
145	6629386,05	601299,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,29	
146	6629385,88	601299,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17	
147	6629385,34	601311,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50	
148	6629385,52	601311,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,18	
149	6629385,4	601314,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
150	6629390,8	601314,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
151	6629396,36	601314,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56	
152	6629401,59	601315,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,24	
153	6629406,98	601315,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,39	
154	6629407,14	601311,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,65	
155	6629407,31	601311,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17	
156	6629407,79	601300,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,25	
157	6629410,17	601300,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
158	6629410,46	601293,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	
159	6629409,77	601289,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,53	
160	6629402,57	601292,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,59	28,81
161	6629429,06	601282,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02	
162	6629425,37	601283,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,78	
163	6629419,88	601285,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
164	6629413,88	601288,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,66	
165	6629414,73	601292,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
166	6629415,19	601292,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,47	
167	6629417,3	601303,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,99	
168	6629417,96	601306,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29	
169	6629423,8	601305,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,95	
170	6629429,66	601304,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
171	6629429,47	601303,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,98	
172	6629435	601302,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,64	
173	6629440,69	601301,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
174	6629440,05	601298,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	

175	6629440,22	601298,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17	
176	6629438,13	601287,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
177	6629440,11	601286,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02	
178	6629439,22	601282,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64	
179	6629431,05	601282,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17	
180	6629477,5	601313,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
181	6629471,7	601313,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
182	6629465,9	601313,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
183	6629461,57	601314	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,34	
184	6629458,19	601314,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,43	
185	6629459,81	601343,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,42	
186	6629467,38	601343,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	
187	6629470,26	601341,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
188	6629473,24	601341,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
189	6629479,2	601341,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
190	6629484,82	601340,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,63	
191	6629491,99	601340,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,18	
192	6629490,51	601313,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,59	
193	6629483,44	601313,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
194	6629302	601222,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,18	
195	6629293,14	601225,18	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,16	
196	6629288,63	601226,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,67	
197	6629280,417	601227,346	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,27	
198	6629270,758	601228,483	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,73	
199	6629160,5	601241,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	111,02	
200	6629156,66	601242,24	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,92	
201	6629160,64	601267,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	25,39	122,82
202	6629173,34	601267,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,70	139,89
203	6629173,4	601267,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,06	
204	6629175,42	601267,458	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02	277,11
205	6629176,245117	601262,719971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81	
206	6629178,550781	601250,636963	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30	
207	6629179,684082	601244,220947	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,52	
208	6629185,493164	601245,244995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
209	6629191,504883	601246,305054	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	
210	6629197,463867	601247,35498	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	

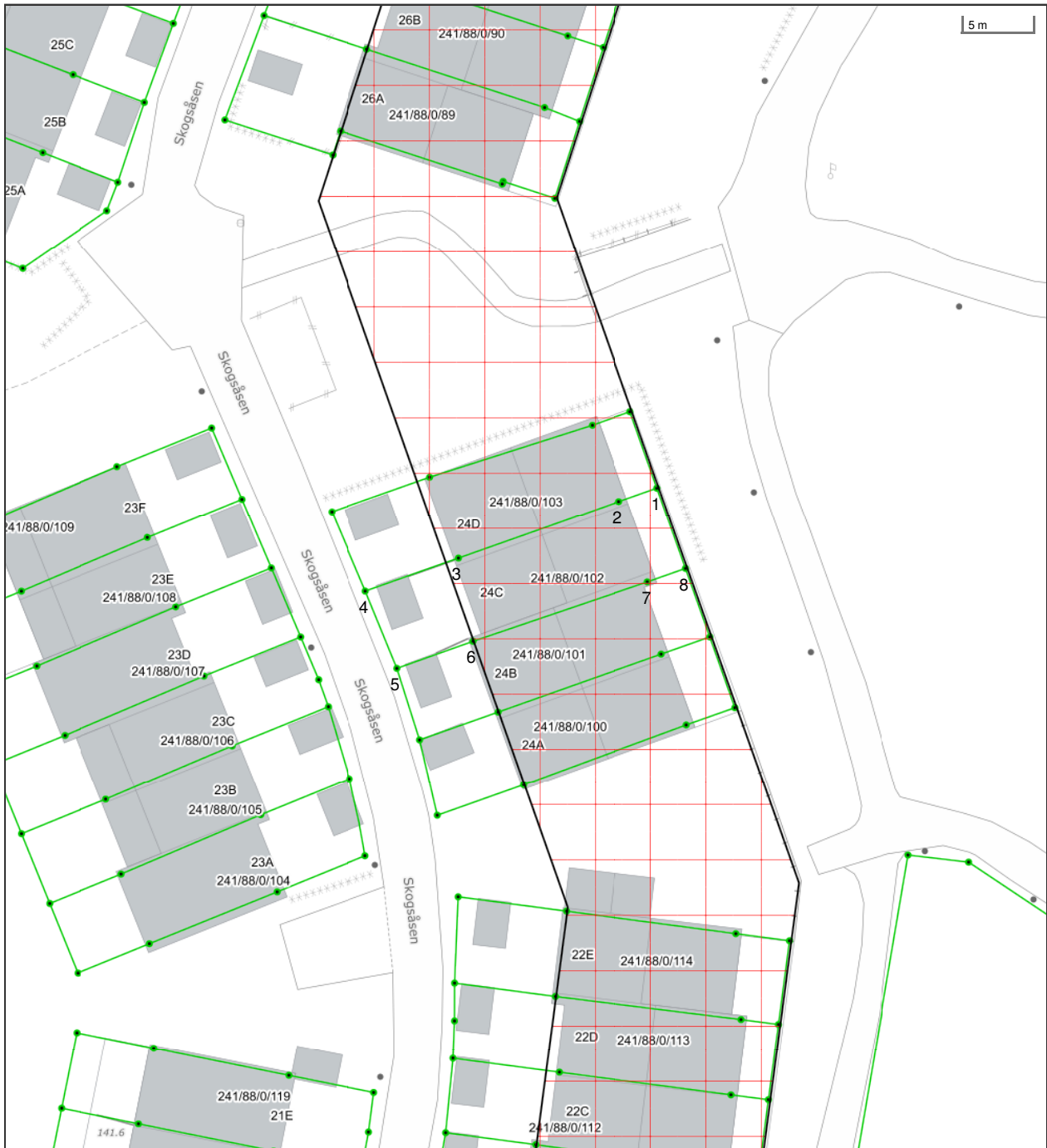
211	6629196,956055	601250,232056	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,92	
212	6629202,814941	601251,265991	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,95	
213	6629208,723145	601252,310059	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
214	6629208,097168	601255,85498	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60	
215	6629205,999023	601267,974976	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30	
216	6629204,908203	601274,151978	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	
217	6629198,934082	601273,097046	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
218	6629192,974121	601272,045044	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	
219	6629187,049805	601271,488037	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,95	
220	6629184,64	601271,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
221	6629184,283	601275,957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	
222	6629189,056152	601276,345947	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
223	6629194,422852	601277,042969	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
224	6629197,301758	601277,531006	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,92	
225	6629200,329102	601278,064941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
226	6629206,236816	601279,10498	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
227	6629211,554199	601280,041992	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
228	6629217,037109	601281,008057	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
229	6629215,436035	601289,292969	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44	
230	6629212,898926	601301,530029	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50	
231	6629212,39209	601304,144043	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
232	6629207,094238	601303,115967	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
233	6629201,710938	601302,072021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48	
234	6629195,907227	601300,947021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
235	6629190,050781	601299,811035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
236	6629184,637207	601298,764038	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	
237	6629178,831055	601297,641968	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
238	6629173,062988	601296,527954	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87	
239	6629173,763184	601292,744995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
240	6629175,839844	601280,616943	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30	
241	6629173,837891	601280,206055	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,04	
242	6629174,523	601276,694	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
243	6629171,8	601276,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,72	
244	6629164,83	601283,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,99	7,06
245	6629164,77	601284,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,60	
246	6629162,72	601296,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,78	132,46

247	6629162,28	601298,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
248	6629161,55	601301,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
249	6629209,35	601310,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,55	
250	6629255,49	601316,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,61	
251	6629255,1	601321,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
252	6629248,21	601332,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,99	
253	6629247,83	601333,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
254	6629244,92	601346,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,61	
255	6629247,31	601362,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,03	
256	6629252,1	601362,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	145,65
257	6629249,08	601345,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,65	
258	6629250,32	601337,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,43	
259	6629252,62	601332,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	
260	6629255,03	601332,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
261	6629260,33	601331,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,39	
262	6629265,64	601330,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
263	6629270,95	601329,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
264	6629276,26	601328,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
265	6629281,57	601327,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
266	6629287,05	601326,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
267	6629289,13	601326,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	
268	6629293,86	601353,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,66	
269	6629292,09	601355,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
270	6629288,76	601356,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
271	6629293,88	601355,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	306,31
272	6629294,26	601355,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
273	6629304,87	601354,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,69	504,24
274	6629306,61	601354,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
275	6629307,14	601354,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	14 924,87
276	6629306,98	601353,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
277	6629304,59	601352,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
278	6629301,44	601327,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,70	
279	6629303,45	601327,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
280	6629308,97	601326,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
281	6629314,32	601325,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
282	6629319,68	601325,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	

283	6629325,03	601324,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
284	6629330,38	601323,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
285	6629335,76	601323,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43	
286	6629335,9	601323,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,14	
287	6629337,93	601323,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
288	6629340,41	601341,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,14	
289	6629339,12	601346,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48	
290	6629339,67	601350,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
291	6629346,3	601349,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,69	1 379,62
292	6629345,93	601347,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
293	6629345,11	601341,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,02	
294	6629343,13	601342,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
295	6629340,5	601323,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,26	
296	6629342,5	601323,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
297	6629348,14	601323,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,64	
298	6629353,78	601323,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,64	
299	6629359,06	601323,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
300	6629361,97	601323,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
301	6629364,68	601323,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
302	6629367,81	601327,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
303	6629370,33	601345,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,42	
304	6629378,97	601342,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,21	58,20
305	6629390,28	601335,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,28	55,38
306	6629392,14	601334,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
307	6629393,56	601333,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,80	56,94
308	6629404,97	601326,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,23	58,60
309	6629419,68	601320,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,89	
310	6629421,07	601319,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50	
311	6629447,23	601331,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,66	20,00
312	6629451,19	601341,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,83	
313	6629463,9	601346,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,80	8,92
314	6629473,5	601343,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,27	
315	6629484,99	601341,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,66	25,03
316	6629488,52	601342,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,62	
317	6629495,02	601342,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,61	11,91
318	6629493,15	601308,46	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,77	

319	6629452,22	601272,58	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,43	
320	6629421,78	601270,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,50	
321	6629407,78	601254,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,23	
322	6629379,03	601251,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,96	
323	6629330,45	601233,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,76	
324	6629328	601240,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,43	
325	6629333,64	601242,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
326	6629339,44	601244,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
327	6629332,78	601263,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,92	
328	6629331,07	601268,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,21	
329	6629325,18	601266,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,23	
330	6629319,51	601264,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
331	6629313,9	601262,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
332	6629308,18	601260,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,04	
333	6629302,4	601258,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,04	
334	6629300,33	601257,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
335	6629296	601251,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,38	
336	6629304,28	601228,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,24	
337	6629313,56	601227,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,47	
338	6629305,92	601224,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,14	

Teig 3 av 3 (hovedteig)



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 3 av 3 (hovedteig)

Areal	134,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6629275,562954	Øst	601290,598598

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6629281,469238	601297,954956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
2	6629280,423828	601295,238037	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
3	6629276,005859	601283,758057	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30	
4	6629273,446777	601277,105957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,13	
5	6629267,952148	601279,53894	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01	
6	6629270,046875	601284,973022	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82	
7	6629274,663086	601297,453003	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,31	
8	6629275,708008	601300,171997	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	



KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 56,54	
Avløp pr. m ³	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: [Gebyrliste](#)

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 17.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	102
Adresse	Skogsåsen 24C, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 922,34 kr
Renovasjon	2 291,96 kr
Vann	4 219,23 kr
Sum	11 433,53 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	25%	22.5 m3	56.54	1/1	0 %	1 272,09 kr	1 272,09 kr
Forbruk vann i fjor	15%	22.5 m3	52.01	1/1	0 %	1 170,32 kr	1 170,32 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	22.5 m3	42.34	1/1	0 %	952,59 kr	952,60 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	22.5 m3	38.95	1/1	0 %	876,38 kr	876,39 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-26.5 m3	56.54	1/1	0 %	-1 498,25 kr	-1 498,25 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-26.5 m3	52.01	1/1	0 %	-1 378,39 kr	-1 378,39 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-26.5 m3	42.34	1/1	0 %	-1 121,94 kr	-1 121,95 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-26.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 032,18 kr	-1 032,19 kr
A konto forbruk vann i år	15%	47 m3	47.17	1/1	0 %	2 217,13 kr	369,52 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	47 m3	49.02	1/1	0 %	2 304,15 kr	384,03 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 503,69 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	2 726,12 kr	652,82 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	544,13 kr
					Sum	12 256,51 kr	1 634,23 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	102
Adresse	Skogsåsen 24C, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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	39 290 m ²	BestemmelseOmrådenavn Prioritert utbyggingsområde Myrvoll
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	39 289 m ²	Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal	39 290 m ²	KPHensynsonenavn H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

Delareal	2 585 m ²
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare
Delareal	1 378 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	21 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2015001)																																				
Navn	SKOGSÅSEN																																				
Plantype	Detaljregulering																																				
Status	Endelig vedtatt arealplan																																				
Ikrafttredelse	28.11.2016																																				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7341/2015001_bestemmelser.pdf																																				
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 605 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B8</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>11 978 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B6</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 813 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B7</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 369 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B4</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 838 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B3</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>4 050 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B5</td> </tr> </table>	Delareal	5 605 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B8	Delareal	11 978 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B6	Delareal	1 813 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B7	Delareal	1 369 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B4	Delareal	6 838 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B3	Delareal	4 050 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B5
Delareal	5 605 m ²																																				
Formål	Boligbebyggelse																																				
Feltnavn	B8																																				
Delareal	11 978 m ²																																				
Formål	Boligbebyggelse																																				
Feltnavn	B6																																				
Delareal	1 813 m ²																																				
Formål	Boligbebyggelse																																				
Feltnavn	B7																																				
Delareal	1 369 m ²																																				
Formål	Boligbebyggelse																																				
Feltnavn	B4																																				
Delareal	6 838 m ²																																				
Formål	Boligbebyggelse																																				
Feltnavn	B3																																				
Delareal	4 050 m ²																																				
Formål	Boligbebyggelse																																				
Feltnavn	B5																																				

Delareal 448 m²
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_U03

Delareal 375 m²
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_U02

Delareal 417 m²
Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Delareal 6 813 m²
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_U01

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 2018006 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2018006>)

Navn Nedre Ekornerud

Status Planlegging igangsatt

Plantype Områderegulering

Id 202601 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202601>)

Navn Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-20/01296-16

Deres referanse:

Saksbehandler:
Frøydis Boge Tvette

Dato:
05.12.2023

Ferdigattest for Skogsåsen rekkehus R - felt B3

Saksopplysninger

Byggested:	Skogsåsen 24 a-d – gnr. 241, bnr. 90
Tiltakshaver:	JM Norge AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen og Reine AS
Tillatelse til tiltak:	Oppføring av rekkehusrekke R
Rammetillatelse gitt:	29.04.2019
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	11.06.2019
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	26.09.2019
Midlertidig brukstillatelse gitt:	19.04.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for Oppføring av rekkehusrekke R med 4 boenheter. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 13.06.2023, komplett 17.10.2023.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.06.2023, komplett 17.10.2023. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Felt T er nå ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsbestemmelsene §12.3, samt § 6.7 og § 6.8.

Det er også gitt midlertidige tillatelser tidligere med forutsetning om at trappeforbindelsen ned til trelasttomta og felt f_U01 skal være ferdig opparbeidet til ferdigattest. Begge disse er nå opparbeidet.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger av rekkehusene. Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	L_17_0_LA129_Ra	18.02.2019	19/1434-1
Landskapsplan	L_17_0_LA128_Ra	18.02.2019	19/1771-1
Snitt BT4	L_17_0_LA234_Ra	18.02.2019	19/1771-1
Snitt rekke R	A_40_R.1_Ra	11.04.2019	19/1434-4
Plan 1. etasje og 2. etasje hus R	A_20_R.0_Ra	18.02.2019	19/1434-1
Fasade rekke R	A_45_R.1_Ra	17.04.2019	19/1434-5

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/1296-14. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 10, datert 03.02.2023, til grunn for ferdigattesten.

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Frøydís Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

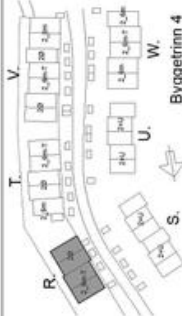
Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
JM NORGE AS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

E-3



1. Etasje 1:200

2. Etasje 1:200



<p>PROSJEKT/TEKNISKE GJELDER</p> <p>MYRVOLL, EKORNRUD SKOGSÅSEN, BYGGETRINN 4 Rekke R, Planer 1_200</p>		<p>JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 Oslo Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon: 67 17 60 00 E-post: post@jm.no</p>		<p>HÅRSTAD & RAINE AS HÅRSTADVEI 11 0202 DRUMMEN</p>	
PROSJEKT NR.	110520	TEKNIKNOMER	A_20_R.0_Ra		
MALESTOKK	1:200 I/A3	FASE	Rammesøknad		
TEKN	KONT	TEGN	AG	KONTE.	BJK
					LAGL. AL
REV	DATO	REVISJON GJELDER			



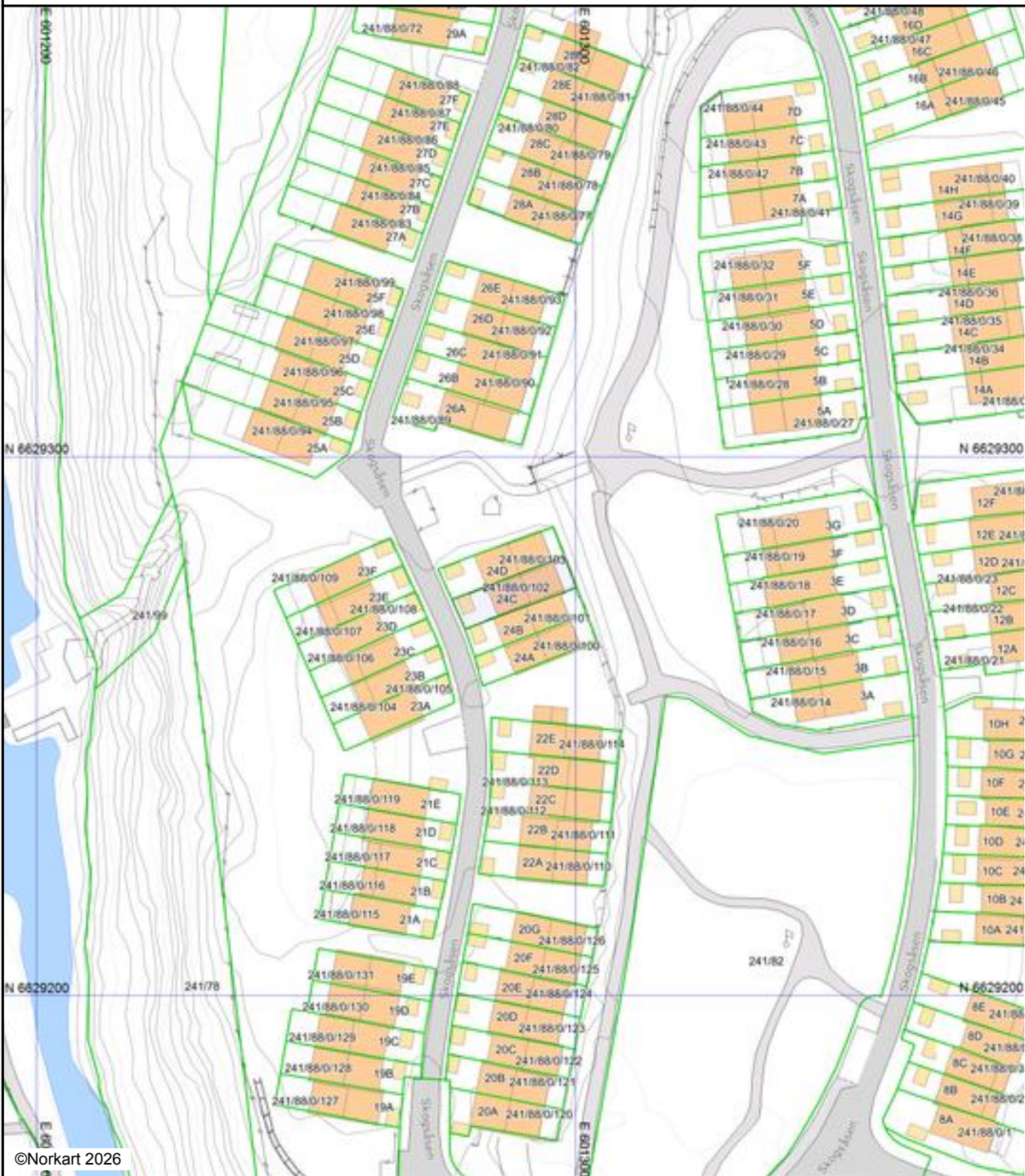
Grunnkart

Eiendom: 241/88/0/102
 Adresse: Skogsåsen 24C
 Dato: 17.02.2026
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >>500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	134.6
Etablert dato	16.03.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	134/18035	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	30.01.2025 16.01.2025	24/27103 OPPM-24/01999	Tinglyst 30.01.2025	241/88 (13120,7), 241/88/0/1, 241/88/0/2, 241/88/0/3, 241/88/0/4, 241/88/0/5, 241/88/0/6, 241/88/0/7, 241/88/0/8, 241/88/0/9, 241/88/0/10, 241/88/0/11, 241/88/0/12, 241/88/0/13, 241/88/0/14, 241/88/0/15, 241/88/0/16, 241/88/0/17, 241/88/0/18, 241/88/0/19, 241/88/0/20, 241/88/0/21, 241/88/0/22, 241/88/0/23, 241/88/0/24, 241/88/0/25, 241/88/0/26, 241/88/0/27, 241/88/0/28, 241/88/0/29, 241/88/0/30, 241/88/0/31, 241/88/0/32, 241/88/0/33, 241/88/0/34, 241/88/0/35, 241/88/0/36, 241/88/0/37, 241/88/0/38, 241/88/0/39, 241/88/0/40, 241/88/0/41, 241/88/0/42, 241/88/0/43, 241/88/0/44, 241/88/0/45, 241/88/0/46, 241/88/0/47, 241/88/0/48, 241/88/0/49, 241/88/0/50, 241/88/0/51, 241/88/0/52, 241/88/0/53, 241/88/0/54, 241/88/0/55, 241/88/0/56, 241/88/0/57, 241/88/0/58, 241/88/0/59, 241/88/0/60, 241/88/0/61, 241/88/0/62, 241/88/0/63, 241/88/0/64, 241/88/0/65, 241/88/0/66, 241/88/0/67, 241/88/0/68, 241/88/0/69, 241/88/0/70, 241/88/0/71, 241/88/0/72, 241/88/0/73, 241/88/0/74, 241/88/0/75, 241/88/0/76, 241/88/0/77, 241/88/0/78, 241/88/0/79, 241/88/0/80, 241/88/0/81, 241/88/0/82, 241/88/0/83, 241/88/0/84, 241/88/0/85, 241/88/0/86, 241/88/0/87, 241/88/0/88, 241/88/0/89, 241/88/0/90, 241/88/0/91, 241/88/0/92, 241/88/0/93, 241/88/0/94, 241/88/0/95, 241/88/0/96, 241/88/0/97, 241/88/0/98, 241/88/0/99, 241/88/0/100, 241/88/0/101, 241/88/0/102, 241/88/0/103, 241/88/0/104, 241/88/0/105, 241/88/0/106, 241/88/0/107, 241/88/0/108, 241/88/0/109, 241/88/0/110, 241/88/0/111, 241/88/0/112, 241/88/0/113, 241/88/0/114, 241/88/0/115, 241/88/0/116, 241/88/0/117, 241/88/0/118, 241/88/0/119, 241/88/0/120, 241/88/0/121, 241/88/0/122, 241/88/0/123, 241/88/0/124, 241/88/0/125, 241/88/0/126, 241/88/0/127, 241/88/0/128, 241/88/0/129, 241/88/0/130, 241/88/0/131, 241/89 (-7471,5), 241/90 (-5649,2)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	241/88/0/100, 241/88/0/101, 241/88/0/102, 241/88/0/103, 241/88/0/104, 241/88/0/105, 241/88/0/106, 241/88/0/107, 241/88/0/108, 241/88/0/109, 241/88/0/110, 241/88/0/111, 241/88/0/112, 241/88/0/113, 241/88/0/114, 241/88/0/115, 241/88/0/116, 241/88/0/117, 241/88/0/118, 241/88/0/119, 241/88/0/120, 241/88/0/121, 241/88/0/122, 241/88/0/123, 241/88/0/124, 241/88/0/125, 241/88/0/126, 241/88/0/127, 241/88/0/128, 241/88/0/129, 241/88/0/130, 241/88/0/131, 241/90
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	08.11.2022 16.11.2022	OPPM-22/01499 22/20289		241/81 (-5194,4), 241/93 (5194,4) 241/5, 241/78, 241/88/0/100, 241/88/0/101, 241/88/0/102, 241/88/0/103, 241/88/0/104, 241/88/0/105, 241/88/0/106, 241/88/0/107, 241/88/0/108, 241/88/0/109, 241/88/0/110, 241/88/0/111,

				241/88/0/111, 241/88/0/112, 241/88/0/113, 241/88/0/114, 241/88/0/115, 241/88/0/116, 241/88/0/117, 241/88/0/118, 241/88/0/119, 241/88/0/120, 241/88/0/121, 241/88/0/122, 241/88/0/123, 241/88/0/124, 241/88/0/125, 241/88/0/126, 241/88/0/127, 241/88/0/128, 241/88/0/129, 241/88/0/130, 241/88/0/131, 241/90, 241/93/0/1, 241/93/0/2, 241/93/0/3, 241/93/0/4, 241/93/0/5, 241/93/0/6, 241/93/0/7, 241/93/0/8, 241/93/0/9, 241/93/0/10, 241/93/0/11, 241/93/0/12, 241/93/0/13, 241/93/0/14, 241/93/0/15, 241/93/0/16, 241/93/0/17, 241/93/0/18, 241/93/0/19, 241/93/0/20, 241/93/0/21, 241/93/0/22, 250/27
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	10.05.2022 16.05.2022	OPPM-22/00460 22/05359		241/81 (-5649,2), 241/90 (5649,2) 241/78, 241/82, 241/88, 241/88/0/1, 241/88/0/2, 241/88/0/3, 241/88/0/4, 241/88/0/5, 241/88/0/6, 241/88/0/7, 241/88/0/8, 241/88/0/9, 241/88/0/10, 241/88/0/11, 241/88/0/12, 241/88/0/13, 241/88/0/14, 241/88/0/15, 241/88/0/16, 241/88/0/17, 241/88/0/18, 241/88/0/19, 241/88/0/20, 241/88/0/21, 241/88/0/22, 241/88/0/23, 241/88/0/24, 241/88/0/25, 241/88/0/26, 241/88/0/27, 241/88/0/28, 241/88/0/29, 241/88/0/30, 241/88/0/31, 241/88/0/32, 241/88/0/33, 241/88/0/34, 241/88/0/35, 241/88/0/36, 241/88/0/37, 241/88/0/38, 241/88/0/39, 241/88/0/40, 241/88/0/41, 241/88/0/42, 241/88/0/43, 241/88/0/44, 241/88/0/45, 241/88/0/46, 241/88/0/47, 241/88/0/48, 241/88/0/49, 241/88/0/50, 241/88/0/51, 241/88/0/52, 241/88/0/53, 241/88/0/54, 241/88/0/55, 241/88/0/56, 241/88/0/57, 241/88/0/58, 241/88/0/59, 241/88/0/60, 241/88/0/61, 241/88/0/62, 241/88/0/63, 241/88/0/64, 241/88/0/65, 241/88/0/66, 241/88/0/67, 241/88/0/68, 241/88/0/69, 241/88/0/70, 241/88/0/71, 241/88/0/72, 241/88/0/73, 241/88/0/74, 241/88/0/75, 241/88/0/76, 241/88/0/77, 241/88/0/78, 241/88/0/79, 241/88/0/80, 241/88/0/81, 241/88/0/82, 241/88/0/83, 241/88/0/84, 241/88/0/85, 241/88/0/86, 241/88/0/87, 241/88/0/88, 241/88/0/89, 241/88/0/90, 241/88/0/91, 241/88/0/92, 241/88/0/93, 241/88/0/94, 241/88/0/95, 241/88/0/96, 241/88/0/97, 241/88/0/98, 241/88/0/99, 241/88/0/100, 241/88/0/101, 241/88/0/102, 241/88/0/103, 241/88/0/104, 241/88/0/105, 241/88/0/106, 241/88/0/107, 241/88/0/108, 241/88/0/109, 241/88/0/110, 241/88/0/111, 241/88/0/112, 241/88/0/113, 241/88/0/114, 241/88/0/115, 241/88/0/116, 241/88/0/117, 241/88/0/118, 241/88/0/119, 241/88/0/120, 241/88/0/121, 241/88/0/122, 241/88/0/123, 241/88/0/124, 241/88/0/125, 241/88/0/126, 241/88/0/127, 241/88/0/128, 241/88/0/129, 241/88/0/130, 241/88/0/131, 241/89, 241/93
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningsstype	29.09.2021 29.09.2021	OPPM-21/01660		241/81 (-5649,1), 241/90 (5649,1) 241/78, 241/82, 241/88, 241/88/0/100, 241/88/0/101, 241/88/0/102, 241/88/0/103, 241/88/0/104, 241/88/0/105, 241/88/0/106, 241/88/0/107, 241/88/0/108, 241/88/0/109, 241/88/0/110, 241/88/0/111, 241/88/0/112, 241/88/0/113, 241/88/0/114, 241/88/0/115, 241/88/0/116, 241/88/0/117, 241/88/0/118, 241/88/0/119, 241/88/0/120, 241/88/0/121, 241/88/0/122, 241/88/0/123, 241/88/0/124, 241/88/0/125, 241/88/0/126, 241/88/0/127, 241/88/0/128, 241/88/0/129, 241/88/0/130, 241/88/0/131, 241/89, 241/93
Seksjonering Seksjonering	03.03.2021 04.03.2021	21/00914 OPPM-21/00088	Tinglyst 18.03.2021	241/88/0/100 (123,6), 241/88/0/101 (117,8), 241/88/0/102 (134,6), 241/88/0/103 (136,5), 241/88/0/104 (125,8), 241/88/0/105 (128), 241/88/0/106 (129,9), 241/88/0/107 (129), 241/88/0/108 (128,9), 241/88/0/109 (132,5), 241/88/0/110 (141,8), 241/88/0/111 (136,1), 241/88/0/112 (124,2), 241/88/0/113 (126,4), 241/88/0/114 (146), 241/88/0/115 (119,9), 241/88/0/116 (117,8), 241/88/0/117 (119), 241/88/0/118 (119,3), 241/88/0/119 (122,6), 241/88/0/120 (132,8), 241/88/0/121 (133,2), 241/88/0/122 (125,5), 241/88/0/123 (139), 241/88/0/124 (138,8), 241/88/0/125 (127,9), 241/88/0/126 (129,6), 241/88/0/127 (140,1), 241/88/0/128 (146,1), 241/88/0/129 (151,7), 241/88/0/130 (133,3), 241/88/0/131 (133,9), 241/90 (-4191,6) 241/81

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
-----------	---	---	---	--------	------------	--------------

Eiendomsteig	6629275.56	601290.6	Ja	134.6
--------------	------------	----------	----	-------

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSSEN GEIR ROGER F120161*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogsåsen 24C 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
JENSSEN LILL-JUNE HEIMLY F200163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogsåsen 24C 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogsåsen 24C	H0101	241/88/0/102	134	6	2	2	Kjøkken
Unummerert		-	241/88/0/102	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Skogsåsen 24 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	909 Østre Ekornrud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300757612		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	05.12.2023
2	300786195		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	05.12.2023

1: Bygning 300757612: Rekkehus (131), Ferdigattest 05.12.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	134
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	134
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	81
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.04.2019	09.08.2019	
Igangsettingstillatelse	11.06.2019	22.08.2019	
Midlertidig brukstillatelse	19.04.2021	19.04.2021	
Ferdigattest	05.12.2023	06.12.2023	2020/1296

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogsåsen 24C	H0101	241/88/0/102	134	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0

2: Bygning 300786195: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 05.12.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	6
Vannforsyning		BTA Totalt	6
Avløp		Bebygd areal	6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.04.2019	16.01.2020	
Igangsettingstillatelse	11.06.2019	16.01.2020	
Ferdigattest	05.12.2023	06.12.2023	2020/1296

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	241/88/0/102	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	6	6

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 241/88

Bruksnavn		Beregnet areal	19009.7
Etablert dato	08.08.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	01.02.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:

Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629297.1	601331.41		Ja	15634.7	
Eiendomsteig	6629299.97	601375.74		Nei	3375	

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.

Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.




Nedgravde oljetanker


Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller rensset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

 (+47) 02178
 nordrefollo.kommune.no
 facebook.com/nordrefollokommune

 postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogsåsen 24C 1412 SOFIEMYR
Matrikkel: Gnr 241, bnr 88, snr 102 (ideell andel 1/1) 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

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.

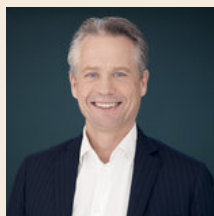
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Diep Kanck

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik St. Hanshaugen
a.kanck@nordvikbolig.no
913 12 549