

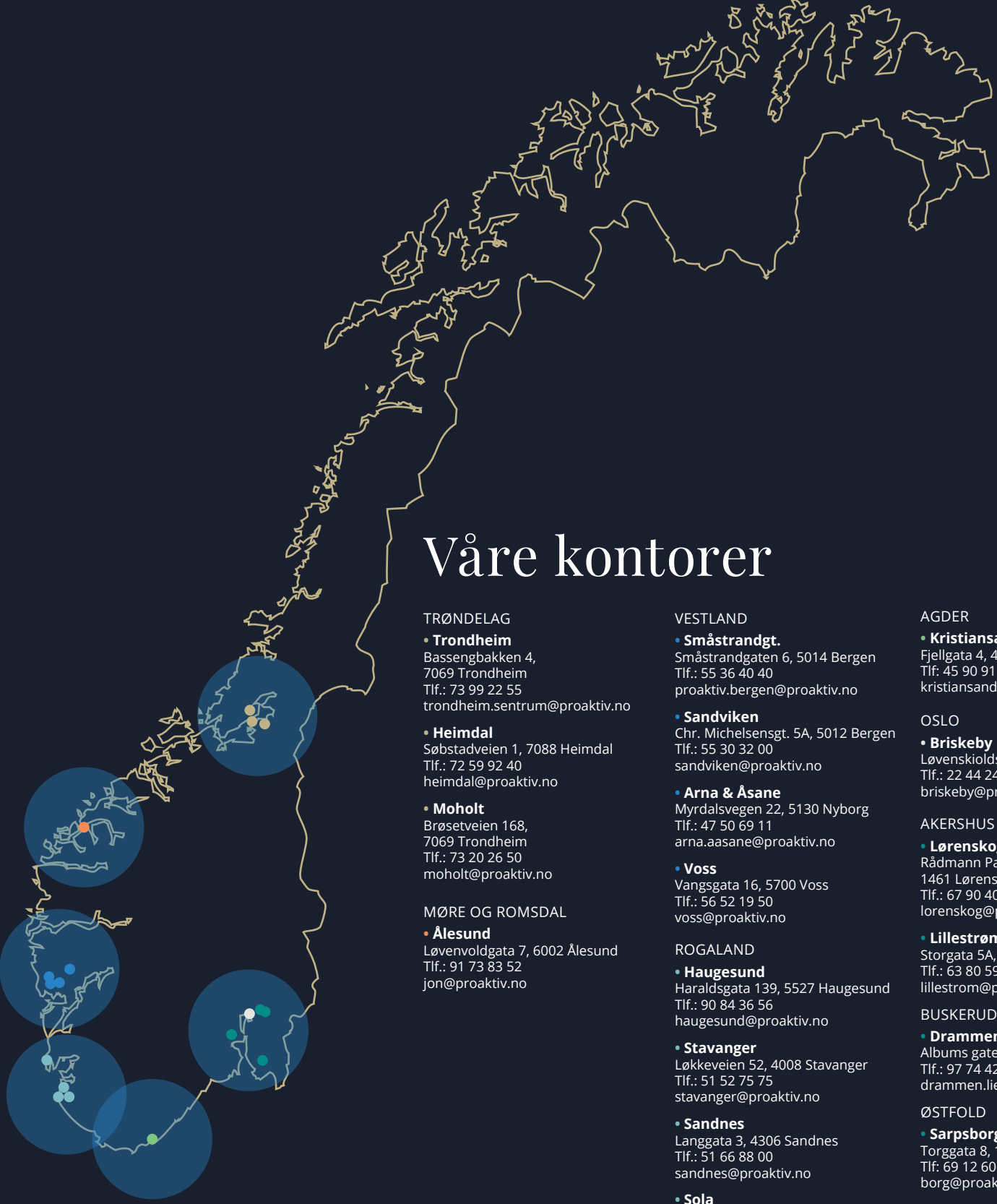
PROAKTIV

Rotnes | Kruttverket

3-roms selveierleilighet med
heis, garasjeplass og balkong

LABORATORIEVEIEN 21





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Laboratorieveien 21, 1482
NITTEDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 13, bnr. 242, snr. 14 i
Skogtunet Boligsameie

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 113.740,-

Totalpris: 4.103.740,-

Kommunale avgifter: 11.923,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 64 m²

BRA-i: 59 m²

I tillegg vestvendt balkong på 9 kvm.

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast
biloppstillingsplass i garasjekjeller
medfølger.

Tomt: 11010.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.097,-

Energimerke: Energiklasse: grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	18	22
Fasade/ute	Inngang	Stue/kjøkken	Soverom
24	26	28	30
Bad og bod	Garasje	Plantegning	Boligen i bilder
32	38	111	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevde Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

LABORATORIEVEIEN 21

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Velkommen til en lys og lettstelt 3-roms selveierleilighet på Kruttverket i Laboratorieveien 21. Oppført i 2017 med standard fra byggeår - lyse overflater, parkett, balansert ventilasjon og fjernvarme.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har heisadkomst til felles svalgang, vestvendt balkong med fin utsikt og fast garasjeplass.

Her får du også en praktisk og arealutnyttet planløsning med entré, innvendig bod, bad/vaskerom, to soverom og et lyst oppholdsrom med utgang til balkongen.

Området er skreddersydd for barnefamilier, med bilfrie tun, flere lekeplasser og trygg gangvei til både barnehager, skoler og idrettsanlegg.

I tillegg er det umiddelbar tilgang til turløyper i marka. Kort vei til også til butikker, buss og togstasjonen - som tar deg inn til Oslo på rundt halvtimen.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Nittedal / Område: Rotnes | Kruttverket

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Kruttverket er et nyere boligfelt på Rotnes i Nittedal. Området er skreddersydd for barnefamilier, med blant annet bilfrie tun, flere lekeplasser og trygg gangvei til både barnehager, skoler og idrettsanlegg. I tillegg er det umiddelbar tilgang til turløyper i marka.

Rotnes er et tur-mekka for den friluftinteresserte. Med store uberørte naturområder og langrennsløyper praktisk talt utenfor døra er det lett å skjønne hvorfor. Nabolaget ligger strategisk til ved inngangen til Nordmarka og Lillomarka, med kort vei videre mot turmål som Sinober, Sørli og Ørfiske. Langs området renner Ørfiskebekken, der det går en tilrettelagt turvei ned mot Rotnes kirke og Nitelva. Det er populær badeplass ved Høldippeldammen litt nord for Nittedal stasjon, samt ved Ørfiske.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Kruttverket Linje 386	3 min 🚶 0.3 km
🚉	Nittedal stasjon Linje RE30, R31	16 min 🚶 1.4 km
🚉	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 🚗 24 km
✈️	Oslo Gardermoen	36 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Nittedal Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.5 km
Coop Mega Nittedal	22 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Mosenteret Nittedal Senter	21 min 🚶
🏥 Rotnes legesenter	13 min 🚶

SPORT

⚽ Rotnes skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚶 1.3 km
⚽ Nittedal sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	19 min 🚶 1.7 km
🏊 Nittedal Helsestudio	14 min 🚶
🏊 Myrens Treningssenter Mosenteret	21 min 🚶



Varingskollen Alpinsenter ligger noen minutters kjøretur fra eiendommen. Senteret har et utmerket familietilbud med varierte bakker for alle ferdighetsnivåer, samt to serveringssteder med varmestue. Golf kan du spille på Hauger golfbane som ligger vakkert til i sørhellingen ned mot Hellerudsletta.

Ved Nittedal stasjon er det dagligvarebutikk med post i butikk. Også Joker Rotnes og Rema 1000 Nittedal ligger i



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



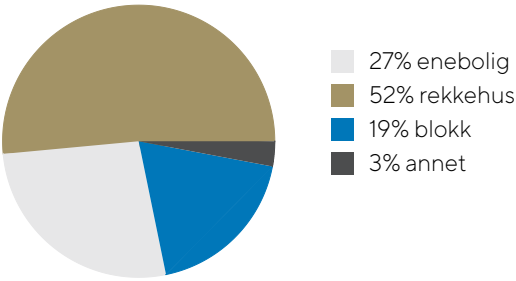
nærområdet. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det få km til Mosenteret med forretninger, bank, apotek, vinmonopol og gode servicetilbud. I samme område ligger kommunens nye kulturhus. Ellers ligger Lillestrøm, Strømmen og Oslo også godt innen rekkevidde.

Området har kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Kruttverket med buss nr. 386. Kort kjøreavstand til Nittedal togstasjon som bruker ca. 30 min til Oslo. Et pendlervennlig område! Ved å benytte bil tar det ca. 13 min til Hakadal, 12 min til Hagan, 21 min til Skedsmokorset, 40 min til Oslo lufthavn, 23 min til Strømmen, samt 33 min til Oslo sentrum.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørli barneskole og Nittedal ungdomsskole. Det finnes videregående skole på Bjertnes, samt barnehager på Rotnes, Kruttverket og Sørli. Flere barnehager i gangavstand. I tillegg er det kort vei inn til Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog med flere videregående skoler.

Bebyggelse
Nyere boligfelt bestående av leiligheter, rekkehus og primært småhusbebyggelse.

BOLIGMASSE



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	25 min 17.1 km

BARNEHAGER

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 0.4 km
Stubben barnehage SA Avd Velveien (0-...) 43 barn	11 min 0.9 km
Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 1 km







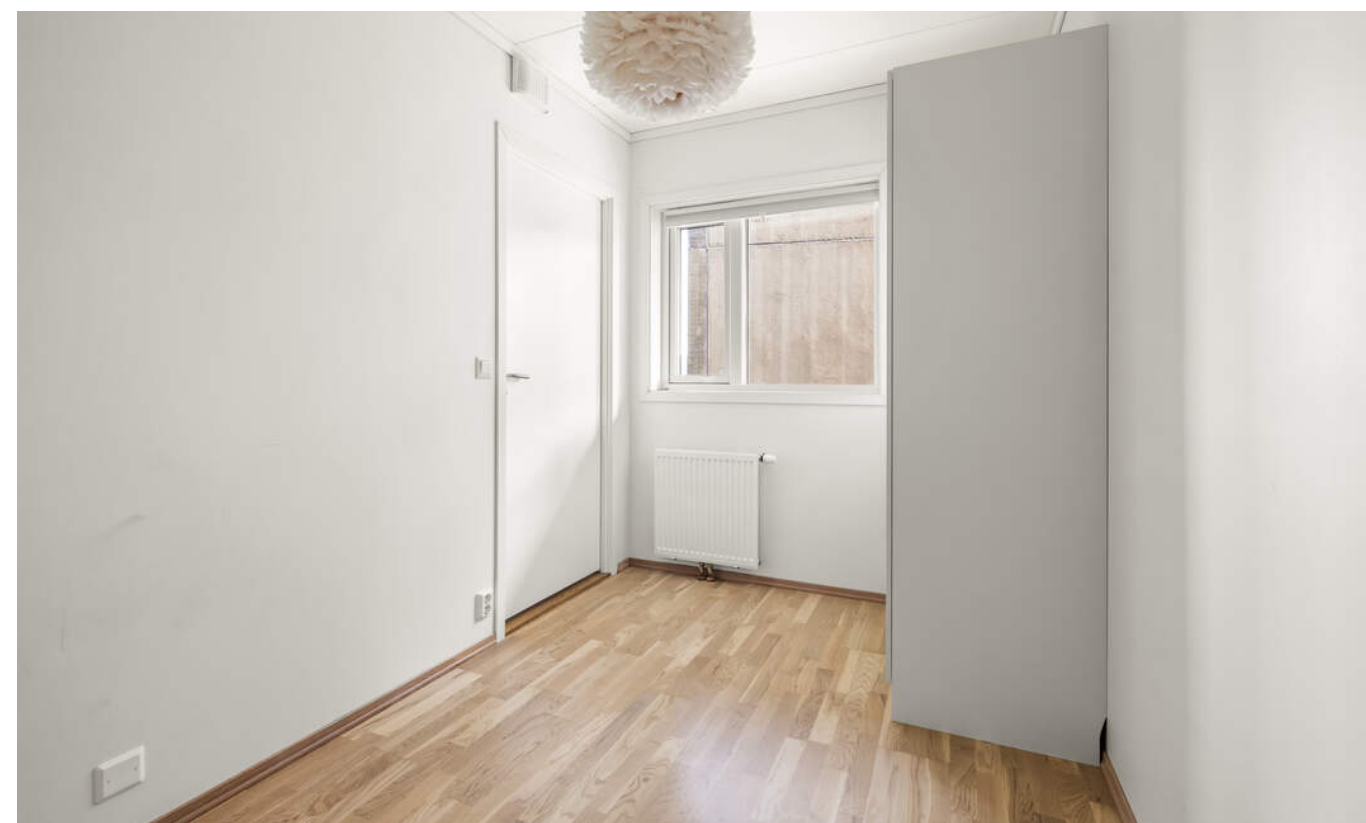


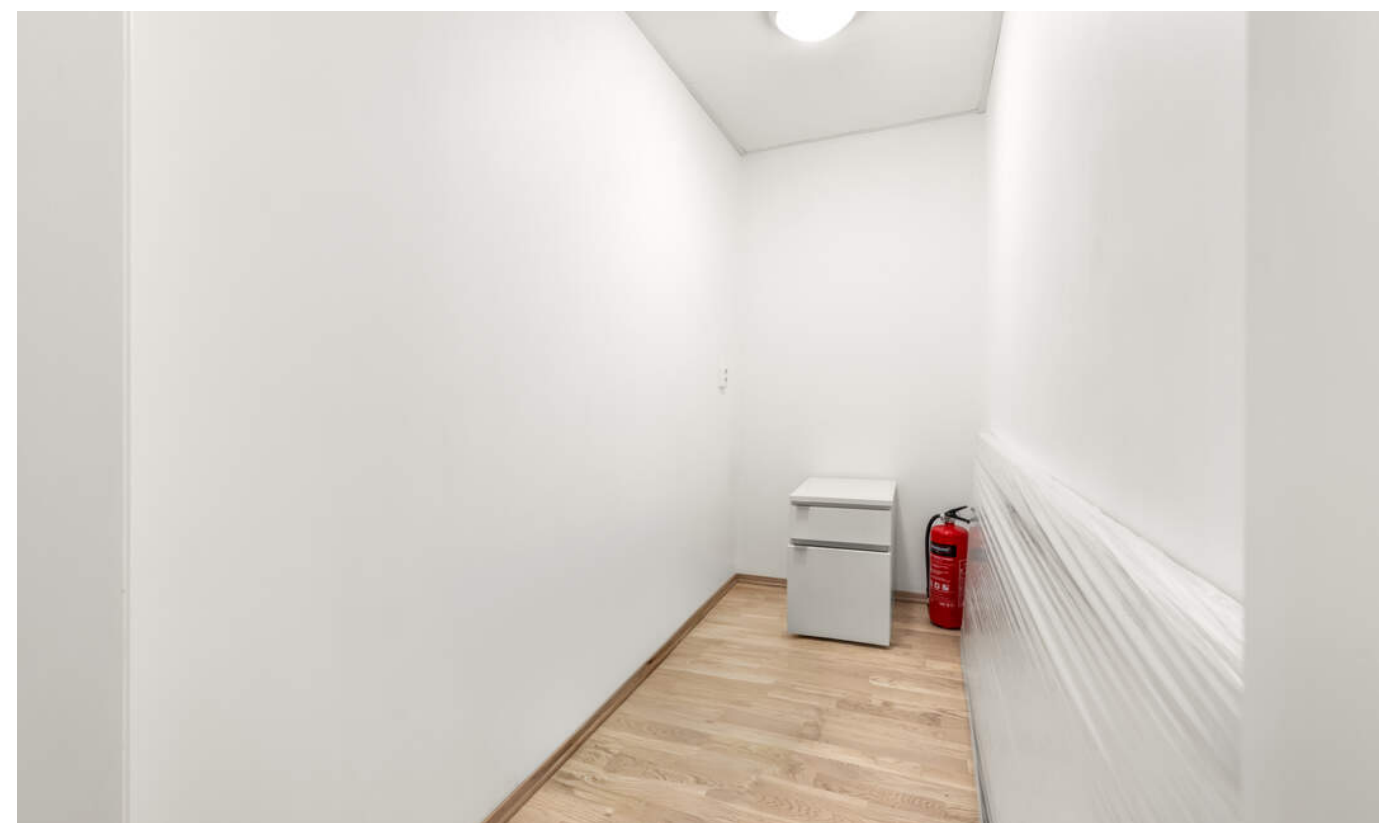
Velkommen inn.













A-208
14

A-207
13

A-206
12

A-205
11

A-202
10

PLANTEGNING

Laboratorieveien 21
2. etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Fast biloppstillingsplass i garasjekjeller medfølger.

El-bil: Det er installert infrastruktur i garasjeanlegget som gjør det mulig å sette opp ladestasjon på p-plassen. Installasjon samt lader må bestilles via styret og belastes med de til enhver tid gjeldene priser i henhold til kontrakt mellom sameiet og leverandør.

Gjesteparkering er tilgjengelig på oppmerkede plasser utenfor de respektive blokkene.

Tomtestørrelse

11 010 m²

Beskrivelse av tomt

Hyggelige fellesarealer i sameiet med plen, busker og trær. Det er gruslagte og asfalterte internveier med belysning, og godt utstyrt lekeplass for de yngste.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er påvist sprekker i fliser. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Grunnet tilstøtende teknisk sjakt, brannvegg og kjøkkeninnredning har det ikke blitt gjort hulltaking i boligen.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Kristian Hægeland (befaringsdato: Søndag, 16. august 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entre, to soverom, innvendig bod, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.
Bod i kjeller. Fast biloppstillingsplass i kjeller.

Areal

Leilighet

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 kvm

Bruksareal: 5 kvm bod i garasjekjeller.
Total BRA: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Lys og langstrakt entré med hvitmalt vegger og parkett på gulvet. Entreen har callinganlegg på veggen, radiator og plass til knaggrekke og kommode. Ytterligere lagringsplass i en tilliggende innvendig bod.

Stue og kjøkken:
Åpen stue/kjøkken-løsning med plass til både sofa og spisebord. Overflatene er holdt i lyse farger, noe som

samspiller godt med de store vindusflatene. Det er også utgang til balkongen.

Kjøkkenet har innredning fra Norema langs to vegger med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med kum. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, samt integrert ovn og platetopp. Avsatt plass til kjøleskap. Merk at avtrekket har fått tilstandsgrad 3 av takstmannen.

Balkong:
Utenfor stue/kjøkken ligger en overbygd og lun balkong med tak, levegger og tredekke. Balkongen måler ca. 9 kvm og har plass til grill og utemøbler. Vestvendt med ypperlige solforhold.

Baderom:
Delikat, flislagt baderom med varme i gulvet og downlights i taket. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og servant nedfelt i skuffeseksjon. Speil med integrert belysning over. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverom:
Leiligheten har to soverom i hver sin ende. Begge med parkettgulv, lyse overflater og plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Oppvarming

Boligen har bergvarme, med felles vannvarmeanlegg. Vannbåren varme i gulv på bad, og radiatorer i stue, gang og soverom.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen, med aggregat montert i teknisk himling i gang. Anlegget fungerer ikke optimalt og det må sjekkes for feil i følge takstmannen.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken samt vaskemaskin på bad medfølger. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget usbl

Om sameiet
Sameiet består av 88 boligseksjoner, fordelt på 3 bygg henholdsvis A, B,C, med gnr 13 bnr 242 i Nittedal Kommune.

E-post: skogtunetsameie@gmail.com

Det er ikke lov å sette opp varmepumpe i sameiet, jfr. årsmøtevedtak 27.03.19

Seksjonene belastes for oppvarming/varmtvann (bergvarme) fordelt etter brøk.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i

kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Sameiets økonomi:
Årsresultatet i 2025 viste et overskudd på kr. 624 729,- Arbeidskapitalen i utgangen av 2025 var kr. 4 210 970,-

Felleskostnader pr. mnd
2.097,-

Felleskostnader inkluderer
Oppvarming og varmtvann.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ingen langsiktig gjeld/lån.

Andel fellesformue
45.907,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Les mer i sameiets husordensregler.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer28216131

Formuesverdi primær
913.281,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.653.123,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer abonnementsgebyr avløp, abonnementsgebyr vann, målerleie og avfallsbrønn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert. Oppgitt beløper er for **Kommunale avgifter** 11.923,- for 2026

Eiendomsskatt
2.114,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgangen.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

Kjerneinformasjon

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.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader, kommunale avgifter, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Selger har fremleiet boligen siden den ble ferdigstillet og har begrenset kjennskap til eiendommen. Interessenter oppfordres til gjøre seg kjent med tilstandsrapporten. Boligen overtas slik den står uten videre rengjøring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest utstedt 12/5-2020.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

3232/13/242/14:
03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:242
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2013 - Dokumentnr: 522231 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kommunale sandfangkummer
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:242
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2017 - Dokumentnr: 158163 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 195 266
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:242
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2026 - Dokumentnr: 918327 - Registerenheten kan ikke

disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS
Org.nr: 980 132 455
Elektronisk innsendt

06.07.2017 - Dokumentnr: 734646 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/5695

01.01.2020 - Dokumentnr: 1627037 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:13 Bnr:242 Snr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 157909 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:13 Bnr:242 Snr:14

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål, detaljregulering for felt B12 Kruttverket. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2024. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING

3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
113 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 103 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Georg Peder Bjørnson Holter-Hovind

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 37 500 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 27 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 138,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Dato salgsoppgave
24.8.2026

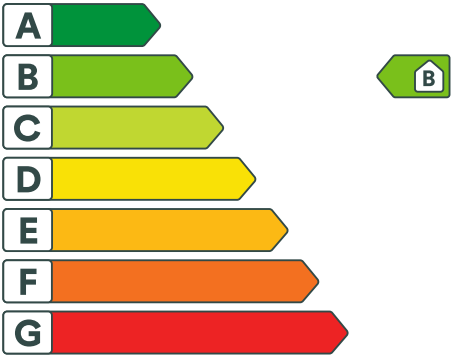
VEDLEGG



Energiattest



Adresse Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL	
Dato for energimerking 24.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-337489
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300573087
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 242
Seksjonsnummer 14	Bruksenhetsnummer H0206



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 59,0 m²	Oppvarmet bruksareal 59,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 104,25 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 117,81 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 798 kWh
--	--



Tilstandsrapport

 Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL

 NITTEDAL kommune

 gnr. 13, bnr. 242, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 16.08.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 22809-1000

Referansenummer: HO1493

Autorisert foretak: H-takst og eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Hægeland

Vår ref: Georg Peder Bjørnson Holter Hovind



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

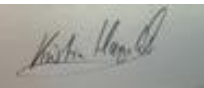


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Kristian Hægeland
Uavhengig Takstingeniør
post@htakstogeiendom.no
932 49 206



Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 2 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 3 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 4 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2017 med planløsning bestående av to soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Kjøkkeninnredningen fremstår med tydelig bruksslitasjer. Gulv i gang/stue er slitt og har flere små skader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG [Gå til side](#)

Leilighet med inngang fra felles svalgang. Boligen har liggende trepanel, hvite vinduer av merke Nordan. Hvit ytterdør i hvitmalt slett overflate. Malt balkondør fra nordan. Balkongdøren har stor glassflate. Balkong har impregnert tregulv.

INNVEDIG [Gå til side](#)

3-stavs parkett i alle rom med unntak av bad. Hvitmalte veggplater med slett overflate. Det er ut i fra byggemeldingstegninger brukt etasjeskiller i betong. Denne er ikke mulig å besiktige. Det har på befaring blitt inspisert i sjakt mellom bad og soverom. Det er her brukt stålstender. Det er gjort en visuell kontroll av skadedyr og fuktkrevende insekter etter avhendingslova §2.2-våtrom. Det er ingen funn.

VÅTROM [Gå til side](#)

Flislagt bad med 10x10 fliser på gulv. Veggene på badet er flislagt med hvite 30x60 fliser. Himling har hvitmalte takplater. Hvit servantinnredning med enkel vask. Badet har dusjhjørne med dusjdører som kan felles inn. Det er vegghengt toalett med utenpåliggende susterne. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad

KJØKKEN [Gå til side](#)

Hjørnekjøkken med integrert platetopp og komfyr. Oppvaskmaskin og kjøleskap er ikke integrert. Det er hvite dører på innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger besiktigelse i rørskap på bad. Det er ingen varmtvannsbereder i boligen. Men felles sentral varmtvannsberedning for hele bygget, det er vannbåren varme i gulv på bad, og radiatorer i stue, gang og soverom. Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen, med aggregat montert i teknisk himling i gang. Anlegget fungerer ikke optimalt og det må sjekkes for feil.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

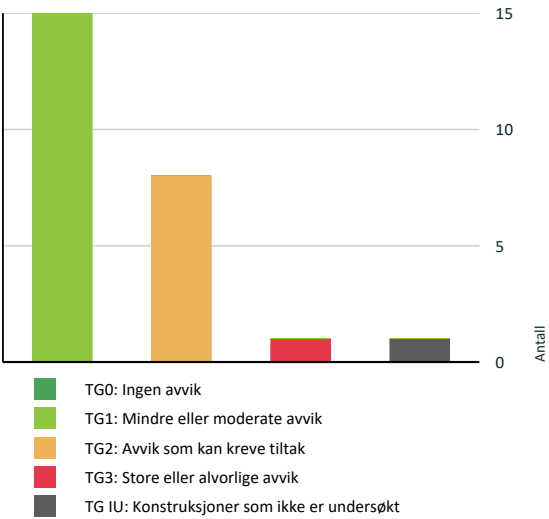
Side: 5 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER
Norsk takst

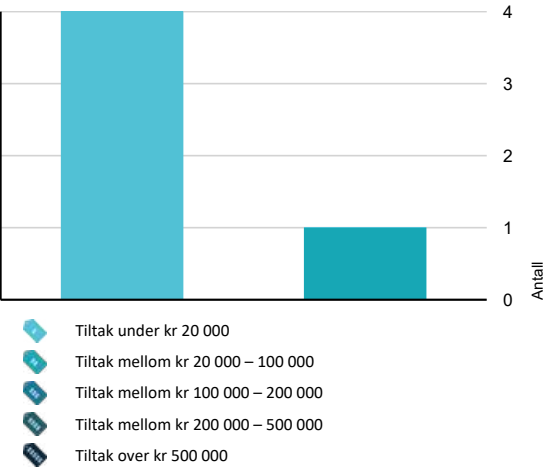
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget. [Gå til side](#)

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 6 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår. Hvitmalte vegger, hvitmalt innvendig tak og trestavs parkett i lys utførelse. Gulvlister av eik og hvite lister uten profil rundt innedører og vinduer. Innerdører er i hvit slett utførelse. Boligen har flislagt badrom, med dusjhjørne og vegghengt WC. Servantinnredning med enkel vask og tre skuffer. Kjøkkeninnredning fra Norema med integrert platetopp og komfyr, samt kjøleskap og oppvaskmaskin. Alle fra whirlpool. Det er montert veggplater/splashguard mellom benkeplate og overskap. Det er 2 soverom, begge med garderobeskap, samt en innvendig bod. Boligen har nedsenket teknisk himling i gang, bod og bad. Det er balansert ventilasjon i boligen, med tilluftventiler på soverom og stue, og avtrekk på bad, kjøkken og bod. Det er utgang til en balkong fra stue. Balkongen har impregneret terrasegulv og glassrekkverk. Boligen har porttelefon, 2 stk røykvarslere og 6 sprinkelhoder for slukking. Boligen har 4 radiatore med regulator. Boligen har ingen egen varmtvannsbereder, men vannvarme fra fellesanlegg. Boligen disponerer 1 parkeringsplass i felles P-kjeller.

Vedlikehold

Boligen er normalt holdt, med noe overflateslitasje på gulv, tak, vegger og kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av merke Nordan.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Vindu på soverom har liten sprekk i hjørneskjøt rundt glass.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hvit ytterdør i hvitmalt slett overflate



TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 7 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

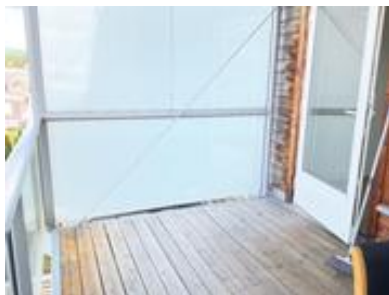
H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Malt balkondør fra nordan. Døren har stor glassflate.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

3-stavs parkett i alle rom med unntak av bad.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Gulvet i gangen innenfor ytterdør har noe mer slitasje en forventet. Flere små hull i slitelaget på parketten. Gulvet er da ekstra utsatt for skader fra vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagt med hvite 30x60 fliser. Himling har hvitmalte takplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke mulig å besiktige etasjeskiller, med denne antas å være i betong. Det har på befaring blitt inspisert i sjakt mellom bad og soverom. Det er her brukt stålstender.

Radon

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 8 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bolig bygget med radonsperre.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

Dør inn til bad subber i karm. Det mangler også deksel til låssylinder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er gjort en visuell kontroll av skadedyr og fuktkrevende insekter etter avhendingslova §2.2-våtrom

TG 1 Andre innvendige forhold

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon på vanntett sjikt. Boligen har ferdigattest, men siden badet er eldre en 5 år kreves ytterligere dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Det mangler dokumentasjon på vanntett sjikt. Boligen har ferdigattest, men siden badet er eldre en 5 år kreves ytterligere dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Fliser må skiftes.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det er funnet en skade på gulvflis i dusjsjonen. En liten del av flisen er knekt. Det er stor vannbelastning i dusjsjonen, og flisen bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
- Avtrekksystemet må utbedres.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Grunnet tilstøtende teknisk sjakt, brannvegg og kjøkkeninnredning har det ikke blitt gjort hulltaking i boligen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hjørnekjøkken i hvit utførelse fra Norema. Kjøkkenet har normal slitasje med noen hakk og merker.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har avtrekk fra uttrekkbar ventilator over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER



Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekkløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kjøkkenventilator er løs, og det er ikke tilfredsstillende avtrekk. Det ble på befaring gjort en enkel papirtest.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannledninger besiktigelse i rørskap på bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

Det er ikke observert mulighet for staking inne i leiligheten. Det antas at det er et felle stakepunkt for flere enheter.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser

Det ble på befaring gjort en enkel test av ventilasjonsanlegget. Det var veldig lite avtrekk fra bad, kjøkken og bod. Det bør gjøres filterbytte og en ny sjekk av systemet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har bergvarme, med felles vannvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ingen varmtvannsbereder i boligen, men felles vann varmeanlegg for hele blokken.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulv på bad, samt radiatorer på vegg i stue, gang og begge soverom

TG 1 Andre VVS-installasjoner

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har ikke blitt fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i boligen.

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er sprinkleranlegg tilknyttet boligen og det er 6 sprinklerhoder i tak fordelt i i alle rom. Boligen har 2 brannvarslere. Det er et flyttbart pulverapparat.

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER



Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

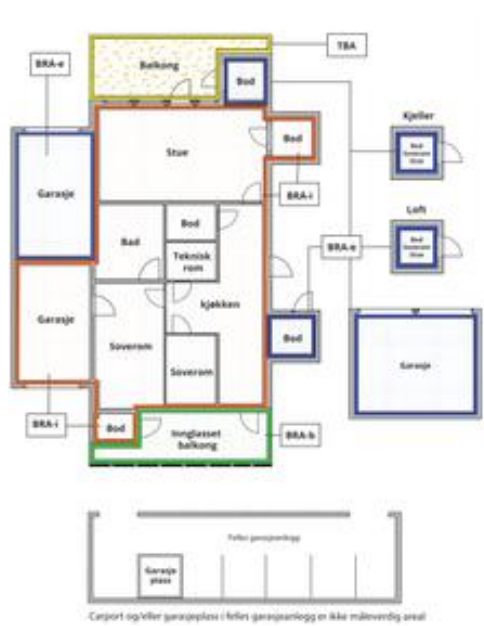
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 13 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	9
SUM	59				9
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, bod, gang, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2026	Kristian Hægeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	13	242		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Laboratorieveien 21							
Hjemmelshaver							
Holter-Hovind Georg Peder Bjørnson							

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 14 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i 2.etg i en boligblokk på Kruttverket i Nittedal. Boligen har enkel tilgang med trapp/heis fra felles inngangsparti og fra garasjekjeller.

Adkomstvei

Bilvei helt frem til boligen

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Detaljreguleringsplan for felt B12, Kruttverket. Plan ID-255

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med fellesarealer og lekeplasser.

Tinglyste/andre forhold

Sameiebrøk for seksjonsnummer 14: 59/5695

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

28216131

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 15 av 16

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL
Gnr 13 - Bnr 242
3232 NITTEDAL

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22809-1000

Befaringsdato: 16.08.2026

Side: 16 av 16

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Laboratorieveien 21

Laboratorieveien 21

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Den ble kjøpt i 2017 mener jeg

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Holter-Hovind, Georg Peder

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Side 1



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Side 2



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Georg P B Holter-Hovind

Date

2026-08-24

Identification

 Georg P B Holter-Hovind

TRIVSELSREGLER FOR SKOGTUNET BOLIGSAMEIE



Rev april 2026

Styret har i henhold til vedtektene for Skogtunet boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tids gjeldende trivselsregler.

1.

INNLEDNING
- 1.1.

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).
- 1.3.

Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle trivselsregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende trivselsregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
- 1.3.1.

Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.
- 1.4.

Styret har fullmakt til å påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtreddelser.
2.

FELLESAREAL (Omfatter svalganger, trapper, søppelområder, boder, uteareal og garasje).
- 2.1.

Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne og skal sorteres som papirsøppel etter gjennomgang.
- 2.2.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
- 2.3.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer.
- 2.4.

Sykler skal plasseres i egen bod, i garasjeanlegg eller under trappa i oppgangen.
- 2.5.

Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykel eller sykkel i garasjeanlegget. Reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt i garasjen eller på sameiets fellesområder! Brannslagene skal **kun** benyttes i forbindelse med brann, all annen bruk er forbudt.

Det er ikke tillatt å kjøre inn eller parkere bilen dekket med snø i fellesgarasjen. Det oppfordres også til at snø og is i hjulbuer fjernes i størst mulig grad. Beboere plikter å bruke anlegget slik at bygningsmassen ikke påføres fuktskader eller unødig verditap. Brudd på bestemmelsen kan følges opp som mislighold.
-  This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))
- PROAKTIV.NO
- 61

- 2.6.

Røyking på svalganger og i garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
- 2.8.

Alle postkasseskilt skal følge en likhet (eksempel: Postens postkasseskilt i hvit). Dette gjelder også for leietakere
- 2.9.

Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av ting som gjør at rømningsveiene og ferdsel hindres. Det skal minst være 90 cm fri bredde (tilsvarende inngangsdøra). I vinterhalvåret gjelder dette også 1 etasje. Det som blir plassert på svalgangen av blomsterpotter o.lign. står på eiers eget ansvar.
- 2.10

Det er ikke tillatt å benytte el-sparkesykkel/sparkesykkel i sameiets innendørs fellesområde med gulvbelegg, da dette bl.a. kan medføre skade på gulvbelegget.
- El-sparkesykkel/sparkesykkel eller lignende må da trilles. Ved skade på gulvbelegg, heisdører, vegger etc. vil man bli økonomisk ansvarlig for utbedring av skaden.

3. BALKONGER

- 3.1.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjananse eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Det er et krav at alle planter på balkongen skal være i kasser/potter som er vanntette som for eksempel selvvanningskasser Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder og skal håndteres slik at det ikke fører til sjananse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.
- 3.2.

Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantning både på markterrasse, balkonger og takterrasser må ikke overstige 120 cm i høyde.
- 3.3.

Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjananse for naboer.
- 3.4.

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. **Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.**
- 3.5.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.
- 3.6.

Sameie har avtale med Nokab AS om leveranse av bredbånd, TV og lignende. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner.
- 3.7.

Sameier plikter å påse at søppel blir sortert og kastet korrekt i våre søppelbrønner. Jamfør trivselsreglene 6. Sameier plikter å påse at det ikke forsøples av noe slag fra terrassen/balkonger, i garasjeanlegget på innvendig fellesareal eller at man ellers forsøpler sameiets utvendige fellesområder på noen måte.
- 3.8.

Ved vask av balkonger og / eller rekkverk, plikter sameier i god tid å avklare med beboere under seg før vasking iverksettes. De berørte skal ha anledning til å trekke inn eventuelle møbler, puter og ha markise inne for å unngå skade. Det oppfordres til å utføre vask av balkonger på våren, eller helst når det regner.

- 3.9.

Beboere skal unngå støy på terrassen og balkonger som kan virke sjenerende på naboene. Musikkanlegg, mobil på høyttaler og andre lydkilder skal brukes med aktsomhet til enhver tid.

4. RO OG ORDEN

- 4.1.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- 4.2.

Skal man ha selskap må dette varsles via oppslagstavle/postkasser i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- 4.3.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen ekstrem støy eller sjananse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
- 4.4

Det er ikke tillatt å skyte opp fyrverkeri i sameiets bakgård eller parkeringsplasser.

5. DYREHOLD

- 5.1.

Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.
- 5.2.

Eieren må påse at hunden ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Dersom dette skjer på innendørs fellesarea eller svalgang, må det vaskes bort (ikke bare skylle med vann) for å unngå lukt og at det igjen blir markert på samme sted.
- 5.3.

Lekeplassen skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.
- 5.4.

Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger da fuglemat tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.
- 5.5.

Medfører sameieren, leietakeren eller beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom dennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdselsloven, jfr. eierseksjonslovens § 39.

6. SØPPEL

- 6.1.

Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute og kastes i avfallsbrønnen. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i avfallsbrønnen. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute, nye poser finnes i skapet i mellomgangen til garasjen. Posene må ikke fylles for fulle da disse lett blir for tunge. Plastavfall kastes i restavfall. ROAF i Nittedal har egen sorteringsmaskin for plast.
- 6.2.

Utenfor A/B-blokka er det plassert fire avfallsbrønner. To for rest- og matavfall og to for papp og papir. Ved C-blokka er det plassert tre avfallsbrønner, en for rest- og matavfall, en for papp og papir samt en for glass- og metallemballasje. Rest- og matavfall tømmes hver tirsdag mens papp og papir tømmes mandager annenhver uke. Isopor og plast samt plastposer med søppel skal i rest- og matavfall. Beholderne er tydelig merket, så det skal være enkelt å finne rett beholder. Mengden avfall vil variere gjennom året, så skulle det være fullt i en beholder foran C-blokka, så er det lov å bruke beholderen foran A/B-blokka - og omvendt.

Informasjon relatert til kildesortering finner du på www.roaf.no

- 6.3. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med ”Papir”. Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i containeren og lokket låser seg.
- 6.3. Øvrig avfall herunder glass som ikke går inn i avfallsbrønnen for glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Det leies ikke inn containere og el-bur til bruk for beboeren på sameiets bekostning.

- 6.4. Dersom gjensatt søppel, herunder også ting leier har etterlatt seg og dette ikke fjernes etter pålegg fra styret, kan styret sørge for at det blir fjernet. Kostnaden dette medfører for sameiet vil bli viderefakturert seksjonseier. Det leies ikke inn containere og el-bur til bruk for beboerne på sameiets bekostning.

7. MELDEPLIKT

- 7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden må styret kontaktes omgående.
- 7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASS

- 8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av styret. Kjøretøyene skal parkeres innenfor egen p-plass slik at det ikke begrenser fremkommeligheten i midtgangen, eller for de tilstøtende plassene.
- 8.2. Retningslinjer for felles garasjeanlegg

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig i garasjen slik at risikoen for brann er så lav som mulig.

Krav og retningslinjer for felles garasjeanlegg:

1. I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/ skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul.
2. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel eller sykkel i garasjeanlegget. Reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt i garasjen eller på sameiets fellesområder. Det er heller ikke tillat å utføre brannfarlige arbeider av noe slag.
3. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/ kjellere.
4. Det er ikke tillatt å oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
5. Ikke la bilen gå på tomgang i garasjen eller på gjesteparkeringen, dette skaper sjenerende lukt og luft.

«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.» Brann – og eksplosjonsvernloven § 5.

Bruker/eier er ansvarlig for at kravene og retningslinjene blir fulgt.

- 8.3. Retningslinjer for felles gjesteparkeringen.
1. Plassene for gjesteparkering er avsatt for besøkende til sameiet.
2. Sameiernes eller leietakeres privatbiler, firmabiler eller annen bil som beboere fast disponerer, er ikke å definere som gjestekjøretøy.
3. Bobiler, campingvogner, hengere og biler uten skilt skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene. I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra styret.
4. Ulovlig parkering kan bli påtalt av styret. Varsel med pålegg om fjerning blir sendt eiere, eller om nødvendig festet på kjøretøyet. Dersom pålegg fra styret ikke følges og dette overtid fører til problemer i forhold til gjesteparkering kan styret iverksette nødvendige tiltak, herunder fjerning av kjøretøyet på eiers bekostning, innføring av p-selskap.

9. LEILIGHETER:

- 9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet
- 9.2. Ta kontakt med styret for veiledning ved tette avløp. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner da dette tærer på plastrørene.
- 9.3. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk.
- 9.4. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes årlig.
- 9.5. Den enkelte seksjonseier tegner egen strømvavtale for sin seksjon. Ved salg er det selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Dette gjelder også varmtvann og varme (bergvarme). Avlesing av varmtvann og varme ved eierskifte skal sendes forretningsfører for avregning. Hafslund/strømleverandør og Nittedal kommune er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte.
- 9.6. Det er ikke er tillatt å oppbevare eller ha stående ting på svalgangen p.g.a. rømning. Det skal være minst 90 cm fri bredde (tilsvarende inngangsdøra).

10. BOD

- 10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesbodene.
- 10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill) i boder.
- 10.3. Det er ikke tillatt å stable ting helt opp til taket i boden da dette begrenser virkningen av sprinkleranlegget.

11. EL-BIL

- 11.1. Det er 16 kontaktene (p-plasser 34-42 og 74-79) tilpasset El-bil lading i garasjen, disse ble kjøpt som tilvalg før innflytting og installert av Moelven i henhold til gjeldene krav. Det er ikke tillatt å benytte vanlig stikkontakt eller skjøteledning til lading av El-bil.

Det er installert infrastruktur i garasjeanlegget for tilkobling av ladestasjon. Styret beslutter hvilke leverandører som skal benyttes ved tilknytning til anlegget. (vedtak årsmøte 2018).

Ladestasjonene som skal benyttes er av typen Zaptec Pro og må bestilles fra den leverandøren sameiet har avtale med. Oppdatert informasjon finnes på sameiets hjemmeside www.skogtunet-nittedal.no. Ved spørsmål kontakt styret på skogtunetsameie@gmail.com.

Bruk/betaling
For ladekontaktene vil eier bli fakturert for forbruket. Måler tilknyttet kontakten leses av vert halvår og forbruket faktureres eier i henhold til snittprisen sameiet har betalt i den aktuelle perioden. For å kunne benytte ladestasjonene må brukeren opprette en abonnement hos sameiets avtalepartner.

Lading kan startes med brikke eller app. Forbruket vil bli belastet i henhold til gjeldene priser satt av styret. Informasjon relatert til oppretting av abonnement ligger på sameiets hjemmeside www.skogtunet-nittedal.no.

Demontering av ladere
Ladere kan om ønskelig tas med i forbindelse med salg av leiligheten eller av andre årsaker. Det er imidlertid et krav at ladeboksen og tilkoblingen skal demonteres av autorisert el-installatør. Kostnadene for demontering må dekkes av den enkelte seksjonseier.

NB: Dersom det kun er selve laderen som skal tas ned og bakplate med tilkobling skal stå igjen, kan laderen fjernes av eier selv hvis ønskelig. Eier må da sørge for at Zaptec dekkplate over kontaktene på bakplaten blir satt på.

Eier er uansett ansvarlig for at styret blir informert om hva som blir fjernet, dette skal gjøres via mail til skogtunetsameie@gmail.com

12. BRANNALARM

- 12.1 Sameiet er tilkoblet alarmsentralen for Nedre Romerike brann og redningsvesen – NRBR. Det er installert manuelle brannmeldere samt avstillingspaneler i hver etasje i oppgangen. Ved stor alarm rykker NRBR ut.
- 12.2 Falsk alarm. Liten alarm kan utøses ved stekos fra komfyr, stekepanne mye damp osv. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sette seg inn i betjeningsinstruksen for tilbakestilling av liten alarm i leiligheten. Ved tvil om betjeningsinstruksen kontakt styret. Ved liten alarm utløses alarmen kun internt i leiligheten. Summer samt rødt lyssignal på detektoren vil indikere dette. Dersom liten alarm ikke tilbakestilles innen tidsfristen vil denne gå over i stor alarm.
- 12.3 Ved utløsning av stor alarm rykker NRBR automatisk ut. Dersom utrykningen skyldes manglende tilbakestilling av liten (falsk) alarm vil NRBR fakturere for utrykningen. Kostnaden ved falsk alarm vil bli fakturert eier av den seksjonen som har utløst alarmen. Ved utleie er seksjonseiers ansvar å sørge for at leietager er kjent med betjeningsinstruksen for tilbakestilling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.08.26 Side 1 av 2

Skogtunet boligsameie	Vår ref.:	1674/14	Fødselsdato eier:	23.09.1996
Laboratorieveien 21	Type:	Boligsameie		
1482 NITTEDAL	Eiere:	Georg Holter-Hovind		
Organisasjonsnr:	919 420 529	Seksjonsnr:	14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	2 097
Felleskostnader:	Oppvarming/varmtvann413
	Felleskostnader1 684
Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden	
Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gunnar Rasmussen
Adresse: Laboratorieveien 37
Postnr/-sted: 1482 NITTEDAL
Telefon: Mob.: 90143476
E-post: skogtunetsameie@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2026

Utestående saldo:	0
Felleskostnader:	0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 930
Annen formue:	45 907	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2017
Gårds/bruksnr: 13/242 - seksjon:14
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	28216131
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.08.2017	Første innflytting:	29.08.2017	SSBnr:	H0206
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk A		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.08.26 Side 2 av 2

Skogtunet boligsameie	Vår ref.:	1674/14	Fødselsdato eier:	23.09.1996
Laboratorieveien 21	Type:	Boligsameie		
1482 NITTEDAL	Eiere:	Georg Holter-Hovind		
Organisasjonsnr:	919 420 529			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det medfølger 1 garasjeplass pr leilighet.
Det er ikke lov å sette opp varmepumpe i sameiet, jfr. årsmøtevedtak 27.03.19
Pr. 25.08.23 leverer Nokab "Kollektiv 100" til sameiet. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.
Seksjonene belastes for oppvarming/varmtvann (bergvarme) fordelt etter brøk. Foreløpig ikke mulig å måle forbruk.
Sameiet har 3 garasjeanlegg med til sammen 109 garasjeplasser. Gjesteparkering er tilgjengelig på oppmerkede plasser utenfor de respektive blokkene.
Under blokkene er det etablert garasjeanlegg som inneholder bl.a teknisk rom, trappehus og heis felles for A og B, C har egen heis til garasjeanlegg. I tillegg kommer bod og parkeringsarealer. Det er 22 ekstra parkeringsplasser organisert i to næringsseksjoner, henholdsvis 15 parkeringsplasser N1 og 6 parkeringsplasser N2. Disse plassene er solgt til seksjonseiere i Skogtunet samt personer utenfor sameie, hver kjøper får tildelt andeler til antall kjøpte ekstraplasser. Næringsseksjonen N1 utgjør plassene 59 til 73 i B-garasjen. Næringsseksjonen N2 utgjør plassene 81 til 86 i C-garasjen.
El-bil: Det er installert infrastruktur i garasjeanlegget som gjør det mulig å sette opp ladestasjon på p-plassen.
Installasjon samt lader må bestilles via styret og belastes med de til enhver tid gjeldene priser i henhold til kontrakt mellom sameiet og leverandør.
Ekstra nøkkel eller portåpner må bestilles via styret. Send mail til skogtunetsameie@gmail.com
Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. (Vedtekter 2-1)

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



Byggesak Norge AS
Postboks 233
2381 BRUMUNDDAL

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908-971643870
Org. nr.: 971 643 870

Deres ref: Vår ref: Dato:
16/01056-54 12.05.2020
Oppgis ved alle henvendelser

Ferdigattest - 13/242 - Laboratorieveien - blokk A og B

Tiltakets type og art: Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg / Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltakets adresse: Eiendommen 13/242/0/0 har ikke adresse.
Gnr./bnr./fnr./snr.: 13/242/0/0
Søker: Byggesak Norge AS, Cato Teigen, Postboks 233, 2381 BRUMUNDDAL
Tiltakshaver: Romeriksåsen AS, Finstadhagen 17, 1930 AURSKOG

Nittedal kommune har den 09.12.19 mottatt din søknad om ferdigattest datert samme dato.

Vedtak
Ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket bygg A og B, slik som beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Rammetillatelse ble gitt den 13.07.16 for oppføring av 56 boenheter.
lgangsettingstillatelser ble gitt den 20.02.17 og 27.03.17.
Endringstillatelse ble ditt den 20.02.17.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 25.08.17 og 30.10.17.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn er mottatt 9.12.19.
Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktene egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen

der storby møter marka

fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Kommunen vil orientere om at dersom det er installert ildsted så må dette innrapporteres til Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. av 2008 § 25-2, 2. ledd.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil
Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Med vennlig hilsen

Sissel Pettersen **Gry Andreassen**
Fungerende enhetsleder Konstituert leder
plan, byggesak og geodata byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til: Romeriksåsen AS, Finstadhagen 17, 1930 AURSKOG

der storby møter marka



VEDTEKTER

For
SKOGTUNET BOLIGSAMEIE
org. nr. 919 420 529

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 07.08-2017, Sist revidert 20.04-2026.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Skogtunet Boligsameie.

Sameiet består av 88 boligseksjoner, fordelt på 3 bygg henholdsvis A, B,C, med gnr 13 bnr 242 i Nittedal Kommune. Under blokkene er det etablert garasjeanlegg som inneholder bl.a. teknisk rom, trappehus og heis felles for A og B, C har egen heis til garasjeanlegg. I tillegg kommer bod og parkeringsarealer. Seksjonseier har bruksrett til en bod og en parkeringsplass, jfr vedlegg. Det er 20 ekstra parkeringsplasser organisert i to næringsseksjoner, henholdsvis 15 parkeringsplasser N1 og 6 parkeringsplasser N2. Disse plassene er solgt til seksjonseiere i Skogtunet samt personer utenfor sameie, hver kjøper får tildelt andeler til antall kjøpte ekstraplasser. Næringsseksjon N1 utgjør plassene 59 til 71 i B-garasjen. Næringsseksjon N2 utgjør plassene 81 til 86 i C-garasjen.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseierne har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier samt kontaktinfo.

Ved utleie er seksjonseier pliktig til å registrere leietaker/leietakere samt endringer av leietaker/leietakere i sameiets forretningsførers database senest en uke etter at leietaker har flyttet inn. Tidligere leietaker skal slettes senest en uke etter utflytting.

Ved manglende registrering vil dette bli utført av sameiets forretningsfører og kostnaden til dette vil bli belastet seksjonseier i henhold til forretningsførers gjeldende prisliste.

Ved separat utleie av parkeringsplass(er) eller bod er eier pliktig til å informere styret om dette umiddelbart. Kontaktinfo. til leier sendes styret på mail skogtunetsameie@gmail.com

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2. Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har hatt bruksrett til en HC-plass som de ikke lenger har behov for, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser) .

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan installere ladestasjon i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer i henhold til retningslinjer beskrevet i trivselsreglene punkt 11.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Se gledene retningslinjer i Trivselsregler punkt 11.

10. Kameraovervåkning av fellesarealer

Årsmøte godkjenner installering og kameravåking med bakgrunn i konkrete hendelser. Styret skal på forhånd informere samtlige seksjonseiere om tiltaket sammen med en redegjørelse for årsaken.

Overvåkningen skal begrenses til sameiets innendørs fellesarealer, fortrinnsvis parkeringskjeller og bodinnganger. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tids gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Alle opptak slettes etter syv dager, ref. Datatilsynet. Mistanke om uregelmessigheter skal varsles til styret så fort som mulig. Opptakene skal kun gjennomgås i forbindelse med tyveri eller hæverk. Det kreves passord for å komme inn på systemet. De som har passord må undertegne en taushetserklæring.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Røyking og bruk av tilsvarende produkter som avgir røyk på balkong eller terrasse som hører til bruksenheten, må ikke skje på en måte eller i et omfang som påfører andre seksjonseiere eller brukere urimelig eller unødvendig ulempe, blant annet ved at røyk i merkbar grad trekker inn i andre bruksenheter eller vesentlig hindrer normal bruk av balkong eller terrasse tilhørende andre seksjoner

(6) Er en seksjonseiers bruk av fellesområdene i strid med vedtektene eller loven kan styret kreve at den ulovlige bruken opphører. Skjer ikke dette kan styret reagere med pålegg om salg og senere krav om fravikelse, se eierseksjonsloven §§ 38 og 29. Fører bruken til skader eller økonomiske tap kan sameiet også kunne kreve erstatning

3-2 Enerett 1 etasje
Samtlige seksjonseiere i 1 etg gis enerett i henhold til eierseksjonsloven paragraf 25 femte ledd. Eneretten gjelder området fra seksjonens terrasse og ut til Tujahekken som rammer inn blokkene og i samme bredde som skilleveggene til seksjonen. For endeleilighetene vil området bredde være fra skilleveggen og til enden på blokka. Eneretten gis for en periode av 10 – ti år og blir automatisk fornyet for nye 10 – ti år med mindre årsmøtet vedtar endringer innen periodens utløp. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2022. Eneretten gjelder uansett kun for en periode på maks 30- tretti år, hvorpå saken igjen må behandles på årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av det arealet seksjonen har enerett på. Dette innebærer klipping av plen, gjødsling og ellers stell for å holde området pent. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og stell av tujahekken. Seksjonseier kan legge platting på området, eksisterende skillevegg kan videreføres, men da med en maks høyde på 110 cm og må være festet i plattingen. **Det er IKKE tillat å slå ned stolpespyd, jordspyd, stolper eller lignende i bakken da dette kan skade membran som ligger på garasjetaket under.**

Platting og eventuell skillevegg må beises i samme farge som de eksisterende skilleveggene. Dersom seksjonseier ønsker og anlegger platting, skal styret konsulteres på forhånd. Dette grunnet de spesielle grunnforholdene på området.

Vinterstid må det påregnes at snø som fjernes fra overliggende terrasser vil havne på området. Det må ikke kastes isklumper ned på området fra overliggende terrasser. Hvis det lagres/oppbevares ting på området vinterstid, er det seksjonseierens eget ansvar dersom dette blir ødelagt av snø som ryddes fra overliggende terrasser. Ved opphør av eneretten er det seksjonseiers ansvar å fjerne eventuelle installasjoner og tilbakestille området til gressplen.

3-3 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-4 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Arbeid på det elektriske anlegget eller røropplegget skal utføres av fagfolk. Skader som følge av ukvalifisert arbeid kan få store konsekvenser for flere leiligheter og seksjonseier vil kunne holdes økonomisk ansvarlig

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det vil bli installert varmepumpeanlegg med energibrønner som energikilde for prosjektet som driftes og vedlikeholdes av sameiet, herunder rør ledninger fram til boligene.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, og internett, (kommunale avgifter faktureres direkte av Nittedal Kommune), drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av bod og parkeringsarealer, er vurdert som del av felleskostnadene. De som har plass nr 2 ekstra betaler iht. satser bestemt av styre (reflektere reelle kostnader).

(4) Varmt tappevann og oppvarming leveres via varmeanlegget med felles varmtvannstanker / system i teknisk rom. Det er montert egne energimåler i hver leilighet til både oppvarming og varmt tappevann. Forbruk blir beregnet ut fra leilighetsstørrelse og belastet som en del av de månedlige felleskostnadene.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(6) Felleskostnadene dekker også eventuelt rettigheter/plikter til realsameie Kruttverket felles grøntområde, benevnt FG8 og FG 11 iht. reguleringsplan for Kruttverket og Sylling

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierne eller leietakers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

(3) 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

7-5 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.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7.7 Bankkonti og disposisjonsrett

1)Driftskonto
Sameiets driftskonto skal benyttes til løpende inn- og utbetalinger, herunder felleskostnader, fakturaer og ordinær drift. Styret har overordnet disposisjonsrett til driftskontoen. Styret kan ved skriftlig vedtak gi forretningsfører fullmakt til å foreta betalinger fra driftskonto innenfor vedtatt budsjett og styrets instruks.

2) Spare- og plasseringskonto
Sameiets spare- og plasseringskonto(er) skal benyttes til avsetninger, vedlikeholdsfond og langsiktig plassering av sameiets midler. Disposisjon av midler på spare- og plasseringskonto krever to (2) styremedlemmers felles signatur. Forretningsfører kan ikke gis selvstendig disposisjonsrett til spare- eller plasseringskonto, men kan gis innsynsrett og utskriftstilgang. Overføring av midler mellom spare-/plasseringskonto og driftskonto krever styrevedtak.
Generelle bestemmelser

3) Alle sameiets bankkonti skal stå i sameiets navn. Styret er ansvarlig for at det føres betryggende kontroll med sameiets midler, herunder at kontoutskrifter og rapporter jevnlig gjennomgås. Fullmakter og signaturrettigheter skal være skriftlige og kunne dokumenteres overfor bank.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

- (3) 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.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) 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.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 88 stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

- 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 vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikehold
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

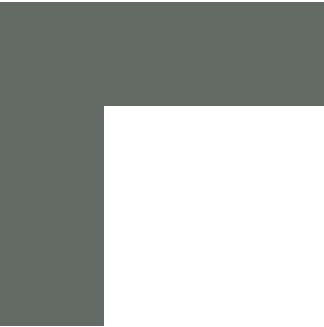
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg:
Oversikt parkeringsplasser med bruksrett



INNKALLING 2026

Skogtunet boligsameie

Mandag 20.04.2026 kl. 18:00
Utheim



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Skogtunet boligsameie

Møtet finner sted mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Utheim

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Skogtunet boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nytte avsnitt under punkt 7. Styret og dets vedtak i vedtektene
- 5.2 Endring av punkt 2.FELLESAREAL i trivselsreglene
- 5.3 Endring av punkt 3 Balkonger i trivselsreglene.
- 5.4 Endring av punkt 4 Ro og orden i trivselsreglene
- 5.5 Endring av punkt 2 Rettslig råderett i vedtektene
- 5.6 Nytt avsnitt under 3-1 Rett til bruk i vedtektene.
- 5.7 Presiseringer/rettinger

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 135 000,- og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 135 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nytte avsnitt under punkt 7. Styret og dets vedtak i vedtektene

7.7 Bankkonti og disposisjonsrett

Driftskonto

1) Sameiets driftskonto skal benyttes til løpende inn- og utbetalinger, herunder felleskostnader, fakturaer og ordinær drift. Styret har overordnet disposisjonsrett til driftskontoen. Styret kan ved skriftlig vedtak gi forretningsfører fullmakt til å foreta betalinger fra driftskonto innenfor vedtatt budsjett og styrets instruks.

2) Spare- og plasseringskonto

Sameiets spare- og plasseringskonto(er) skal benyttes til avsetninger, vedlikeholdsfond og langsiktig plassering av sameiets midler. Disposisjon av midler på spare- og plasseringskonto krever to (2) styremedlemmers felles signatur. Forretningsfører kan ikke gis selvstendig disposisjonsrett til spare- eller plasseringskonto, men kan gis innsynsrett og utskriftstilgang. Overføring av midler mellom spare-/plasseringskonto og driftskonto krever styrevedtak.

Generelle bestemmelser

3) Alle sameiets bankkonti skal stå i sameiets navn. Styret er ansvarlig for at det føres betryggende kontroll med sameiets midler, herunder at kontoutskrifter og rapporter jevnlig gjennomgås. Fullmakter og signaturrettigheter skal være skriftlige og kunne dokumenteres overfor bank.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i vedtektene, som foreslått fra styret.

5.2 Endring av punkt 2.FELLESAREAL i trivselsreglene

Hentet fra prospektet fra utbygger.

Det levere ikke sluk i gulv i p-kjeller (ikke tillatt). Det må påregnes at smeltevann fra snø på biler ikke renner i sluk. Vannansamling som følge av snøsmelting på biler er et driftsansvar for sameiet. Fuktighet i kjeller som følge av manglende rengjøring av bil for snø, kan påføre kondens og fuktskade på innhold i boder og på deler av konstruksjonen, og må innarbeides i sameiets husregler slik at dette reduseres/unngås.

Følgende tekst legges til i punkt 2.1

Det er ikke tillatt å kjøre inn eller parkere bilen dekket med snø i fellesgarasjen. Det oppfordres også til at snø og is i hjulbuer fjernes i størst mulig grad.

Beboere plikter å bruke anlegget slik at bygningsmassen ikke påføres fuktskader eller unødig verditap. Brudd på bestemmelsen kan følges opp som mislighold.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i trivselsreglene, som foreslått fra styret.

5.3 Endring av punkt 3 Balkonger i trivselreglene.

Punkt 3.1

Følgende setning tilføyes.

Det er et krav at alle planter på balkongen skal være i kasser/potter som er vanntette som for eksempel selvvanningskasser

Punkt 3.7

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snus eller lignende fra verandaen eller i garasjeanlegget slik at naboens eiendom eller fellesarealet blir forsoyles.

Endres til

Sameier plikter å påse at søppel blir sortert og kastet korrekt i våre søppelbrønner. Jamfør trivselsreglene 6.

Sameier plikter å påse at det ikke forsoyles av noe slag fra terrassen/balkonger, i garasjeanlegget på innvendig fellesareal eller at man ellers forsopler sameiets utvendige fellesområder på noen måte.

Nytt punkt 3.8

Ved vask av balkonger og / eller rekkverk, plikter sameier i god tid å avklare med beboere under seg før vasking iverksettes. De berørte skal ha anledning til å trekke inn eventuelle møbler, puter og ha markise inne for å unngå skade.

Det oppfordres til å utføre vask av balkonger på våren, eller helst når det regner.

Nytt punkt 3.9

Beboere skal unngå støy på terrassen og balkonger som kan virke sjenerende på naboene. Musikkanlegg, mobil på høyttaler og andre lydkilder skal brukes med aktsomhet til enhver tid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i trivselsreglene, som foreslått fra styret.

5.4 Endring av punkt 4 Ro og orden i trivselsreglene

Punkt 4.4

Det oppfordres til og ikke skyte opp noe form for fyrverkeri i sameiets bakgård eller ved / på parkeringsplassene.

Endres til:

Det er ikke tillatt å skyte opp fyrverkeri i sameiets bakgård eller parkeringsplasser.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i trivselsreglene, som foreslått fra styret.

Styrets innstilling: Presiseringen er i trår med gjeldene forskrift for håndtering av eksplosjonsfarlig stoff.

Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff

Justis- og beredskapsdepartementet. Regler for bruk

Forskriftens § 2-10 sier når det er lov til å skyte opp fyrverkeri, og hvor det er lov å gjøre det. Totalt kan det avfyres fyrverkeri i et tidsrom på 8 timer. Det er nyttårsaften fra klokken 18.00 til 02.00.

Oppskyting av fyrverkeri skal bare skje steder hvor det ikke kan oppstå skade på liv, helse, miljø og materielle verdier. Fyrverkeri av klasse II og III kan ikke avfyres i tettbebyggelse eller nær tørr skog eller andre brannfarlige omgivelser. I tillegg skal du ha slukkeutstyr i nærheten.

Bruk av fyrverkeri utover dette er forbudt.

5.5 Endring av punkt 2 Rettslig råderett i vedtektene

2-1 Rettslig råderett

Ved utleie er seksjonseier pliktig til å registrere leietaker/leietakere i sameiets forretningsførers database senest en uke etter at leietaker har flyttet inn.

Ved manglende registrering vil dette bli utført av sameiets forretningsfører og kostnaden til dette vil bli belastet seksjonseier i henhold til den enhver tid gjeldende prislite. I forretningsførers prislite er det fastsatt et fast honorar på kr. 815,- inkl. mva. ved endring/registrering av leietaker(2024).

Endres til:

Ved utleie er seksjonseier pliktig til å registrere leietaker/leietakere samt endringer av leietaker/leietakere i sameiets forretningsførers database senest en uke etter at leietaker har flyttet inn. Tidligere leietaker skal slettes senest en uke etter utflytting.

Ved manglende registrering vil dette bli utført av sameiets forretningsfører og kostnaden til dette vil bli belastet seksjonseier i henhold til forretningsførers gjeldende prislite.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i trivselsreglene, som foreslått fra styret

5.6 Nytt avsnitt under 3-1 Rett til bruk i vedtektene.
3-1 Rett til bruk.

Punkt (5) Flyttes til punkt (6)

Nytt punkt (5)

(5) Røyking og bruk av tilsvarende produkter som avgir røyk på balkong eller terrasse som hører til bruksenheten, må ikke skje på en måte eller i et omfang som påfører andre seksjonseiere eller brukere urimelig eller unødvendig ulempe, blant annet ved at røyk i merkbær grad trekker inn i andre bruksenheter eller vesentlig hindrer normal bruk av balkong eller terrasse tilhørende andre seksjoner

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i vedtektene, som foreslått fra styret.

Styrets innstilling: Styret foreslår å innføre en vedtektsbestemmelse som regulerer røyking og bruk av produkter som avgir røyk på balkonger og terrasser.

Bakgrunnen er mottatte klager fra beboere samt resultater fra trivselsundersøkelsen, hvor 28 % oppgir at de i stor eller svært stor grad er plaget av røyk, og 16 % i noen grad. Styret vurderer dette som et betydelig omfang.

Forslaget innebærer ikke et generelt forbud mot røyking, men presiserer at røyking ikke skal medføre urimelig eller unødvendig ulempe for andre, for eksempel ved at røyk trekker inn i andre boenheter eller hindrer normal bruk av balkong eller terrasse.

5.7 Presiseringer/rettinger
• Navn, formål og opprettelse

1-1 *Det er 22 ekstra* endret til *Det er 20 ekstra*, samt plassene *59 til 73* endret til *59 til 71*.

2-3 Felles veiadkomst.

Punktet fjernes da dette ikke er relevant.

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

Endres fra punkt 2-4 til 2-3

Samt følgende setning legges inn. *Se gledene retningslinjer i Trivselsregler punkt 11.*

3-2 Enerett 1 etasje

Legge til *vedtatt på årsmøte ekstraordinært årsmøte i 2022.*

5-1 Felleskostnader

TV tas ut av setningen.

(2) *styrehonorarer, TV og internett* endres til *styrehonorarer og internett*

Det er ikke korrekt at TV er inkludert i felleskostnadene.

6-1 Mislighold

brudd på ordensregler endres til *brudd på trivselsregler*

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseier endres til *Medfører seksjonseier eller leietakers*

10 Kameraovervåkning av fellesområde.

Avsnittet flyttes til som punkt 2-4

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i trivselsreglene, som foreslått fra styret

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunnar Rasmussen Valgt fra 11.04.2024, for 2 år
Styremedlem, Richard Hjørnstad Valgt fra 11.04.2024, for 2 år
Styremedlem, Igor Novikov Valgt fra 11.04.2024, for 2 år
Styremedlem, Elisabeth Wold Valgt fra 11.04.2024, for 2 år
Varamedlem, Knut Håvard Solberg Valgt fra 09.04.2025, for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Gunnar Rasmussen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Gunnar Rasmussen velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sikring av kontinuitet

Richard Hjørnstad stiller til valg for 2 år.Sebastian Emil Trollnes stiller til valg for 2 år.Elisabeth Wold stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Richard Hjørnstad velges for 2 år (i tråd med vedtektene).

Sebastian Emil Trollnes velges for 2 år (i tråd med vedtektene).

Styrets innstilling: Elisabeth Wold velges for 1 år (som en engangs fravikelse).
I henhold til sameiets vedtekter velges styremedlemmer for en periode på 2 år. Ved årets årsmøte er imidlertid samtlige styremedlemmer på valg samtidig.
Dersom alle styremedlemmer velges for 2 år nå, vil vi havne i samme situasjon igjen om to år. Dette utgjør en risiko for sameiets drift, da man risikerer at hele styrets samlede erfaring, historikk om pågående vedlikeholdsprosjekter og rutiner forsvinner samtidig.
For å etablere en sunn rullering der styremedlemmer går av på ulike tidspunkter, foreslår styret/valgkomiteen en overgangsordning for dette valget.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Knut Håvard Solberg stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Knut Håvard Solberg velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret velges til valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret velges til valgkomite.

Arsregnskap 2025 Skogtunet boligsameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	3 586 241	2 940 435
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	624 729	645 806
B. Endring arbeidskapital	624 729	645 806
C. Arbeidskapital	4 210 970	3 586 241
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 383 903	3 738 550
Kortsiktiggjeld	-172 933	-152 308
C Arbeidskapital	4 210 970	3 586 241

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skogtunet boligsameie					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 492 805	2 478 930	2 474 368	2 493 488
Sum leieinntekt		2 492 805	2 478 930	2 474 368	2 493 488
Sum inntekt		2 492 805	2 478 930	2 474 368	2 493 488
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 612	18 612	18 612	18 612
Styrehonorar	2	132 000	132 000	132 000	132 000
Driftskostnad					
Energikostnad		507 669	519 503	600 000	494 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	368 335	342 084	318 500	389 000
Kommunale avgifter/renovasjon		-1 318	-16 389	10 000	6 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	3 572	878	1 000	1 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	23 354	56 089	31 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	6	425 502	454 913	477 000	395 000
Revisjonshonorar		10 540	9 518	11 000	15 000
Forretningsførerhonorar		115 561	111 223	116 000	121 000
Andre honorar	7	1 500	17 688	23 000	3 000
Kontorkostnad		1 438	3 153	5 000	5 000
TV/bredbånd		204 120	149 690	210 000	204 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		27 818	0	0	5 000
Kontingenter og gaver		6 559	4 969	6 000	7 400
Forsikringer		188 512	170 892	200 000	223 000
Andre kostnader	8	11 300	9 364	6 500	9 500
Sum kostnad		2 045 074	1 984 187	2 165 612	2 064 012
Driftsresultat		447 731	494 743	308 756	429 476
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		176 998	151 159	0	40 000
Rentekostnad		0	96	0	0
Netto finansposter		-176 998	-151 063	0	-40 000
Årsresultat					
Overført sameiekapital		624 729	645 806	0	0
SUM OVERFØRINGER		624 729	645 806	0	0

Balanse 2025 Skogtunet boligsameie			
	Note	2025	2024
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		65 007	45 566
Kundefordringer		0	7 276
Andre kortsiktige fordringer		118 327	7 416
Forskuddsbetalte kostnader		75 864	47 982
Innestående konsernkonto og bank		4 124 705	3 630 310
Sum omløpsmidler		4 383 903	3 738 550
SUM EIEDELER		4 383 903	3 738 550

Balanse 2025 Skogtunet boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 210 970	3 586 241
Sum opptjent egenkapital		4 210 970	3 586 241
Sum egenkapital	9	4 210 970	3 586 241
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 885	6 491
Leverandørgjeld		162 048	145 817
Sum kortsiktig gjeld		172 933	152 308
Sum gjeld		172 933	152 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 383 903	3 738 550

Sted: _____ Dato: _____

Gunnar Rasmussen
Styreleder

Igor Novikov
Styremedlem

Elisabeth Wold
Styremedlem

Richard Hjørnstad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2025 Skogtunet boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 88 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 13, b.nr 242 i Nittedal kommune. Eiertomt på 11 010,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring avtale nr. 28216131.

Noter årsregnskap 2025 Skogtunet boligsameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 853 952	1 853 952
3609 Leie parkering	45 600	45 600
3615 Oppvarming/varmtvann	454 608	454 608
3618 Strøm el-billading	131 925	118 050
3690 Leieinntekter filter	6 720	6 720
Sum	2 492 805	2 478 930

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	18 612	18 612
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	132 000	132 000
Sum	150 612	150 612

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Fast vaktmestertjeneste	69 088	72 160
6341 Brannalarm	46 580	9
6360 Annet renhold, sanitærartikler	17 150	423
6361 Fast renhold	45 042	61 345
6362 Skadedyrutryddelse	0	1 000
6364 Matteleie	21 822	20 920
6391 Snømåking/strøing/feiling	80 370	77 164
6392 Avfallshåndtering	1 015	5 515
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	87 269	103 549
Sum	368 335	342 084

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	3 572	878
Sum	3 572	878

Noter årsregnskap 2025 Skogtunet boligsameie

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	6 674	10 088
6540 Inventar	4 023	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 447	37 355
6552 Driftsmateriell	4 892	8 646
6570 Arbeidstøy	318	0
Sum	23 354	56 089

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	100 409
6602 Vedlikehold VVS	11 138	36 913
6603 Vedlikehold elektro	27 420	21 379
6611 Serviceavtale og vedlikehold heis	103 336	57 410
6613 Vedlikehold uteområder	53 891	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	45 154
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6641 Malerarbeider	0	458
6642 Snekkerarbeid	14 063	0
6643 Glassarbeid/Vindu	54 707	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	24 305	0
6648 Vedlikehold dører og porter	58 725	59 237
6663 Vedlikehold ventilasjon	77 917	56 703
6667 Drift uteområder	0	71 250
Sum	425 502	454 913

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 500	798
6720 Juridisk honorar	0	16 891
Sum	1 500	17 688

Noter årsregnskap 2025 Skogtunet boligsameie

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	6 672	3 801
7720 Årsmøte	0	1 400
7770 Betalingskostnader	1 756	1 305
7773 Omkostninger innkreving	2 874	2 859
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	-2	0
Sum	11 300	9 364

Noter årsregnskap 2025 Skogtunet boligsameie

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 586 241	624 729	4 210 970
Sum opptjent egenkapital	3 586 241	624 729	4 210 970
Sum egenkapital	3 586 241	624 729	4 210 970

Resultat og balanse med noter for Skogtunet boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogtunet boligsameie		
Styreleder	Gunnar Rasmussen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Elisabeth Wold (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Igor Novikov (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Richard Hjørnstad (sign.)	09.04.2026

Årsmelding 2025 - Skogtunet boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunnar Rasmussen
Styremedlem, Richard Hjørnstad
Styremedlem, Igor Novikov
Styremedlem, Elisabeth Wold
Varamedlem, Knut Håvard Solberg

Styret i Skogtunet boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Skogtunet boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogtunet boligsameie ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 919420529

Skogtunet boligsameie består av 88 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogtunet boligsameie er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 28216131. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Skogtunet boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i inneværende styreperiode 09.04.2025 – 20.04.2026 bestått av fire medlemmer samt et varamedlem. Det har blitt avhold 8 ordinære styremøter.

7-3 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 tatt av årsmøtet.

I mai 2025 ble det avhold vårdugnad med godt oppmøte, litt færre enn i 2024. Det ble bl.a. etterfylt en del bark, plenene ble rakt, rensket opp i bed samt fjernet en del ugress på grusgangene. Noen døde og spiste planter (av rådyrene) ble byttet. Sandkassa på lekeplassen ble fylt opp med sand. Et lite gjerde ble satt opp langs hekken ved innkjøringen til A garasjen, det erstattet sperringen som var satt opp for og hindre hunder fra å tisse på hekken.

Som seg hør og bør ble det også tid til servering av pølser, brus/kaffe samt at noen hadde tatt med kake. I det fine vårværet ble det en hyggelig sosial sammenkomst med god stemning. Etter endt dugnad kunne vi gjøre opp status hvor alle oppgaver kunne kysse av som utført og en vel gjennomfør dugnad. Innsatsen har spart sameiet for en betydelig sum. Styret satser på en like god oppslutning på vårdugnaden i 2026 slik at vi også i år kan droppe høstdugnaden eller slippe å sette arbeidet bort med påfølgende kostnader.

Sameiet har siden ladeanlegget ble installert hatt avtale med Charge365 i forhold til betalingsløsning. Charge365 endret på forsommeren sin prismodell, styret valgte da å si opp avtalen. Ny avtale ble inngått med Elaway i mars.

Styret har vært i dialog med ROAF i forhold til at alle skal ha separat søppelbrønn for matavfall. Sameiet kunne velge mellom nedgravde søppelbrønner eller overflatecontainere. Det ble da innhentet tilbud på nedgraving av to søppelbrønner av den typen vi har i dag. Kostnaden for to beholdere og arbeidet var på ca 200 000 kr etter fradrag for støtte fra ROAF. Vi valgte derfor å gå for en løsning med bunntømte overflatecontainere som ROAF lever uten noen kostnad for sameiet. Vi vil evaluere denne løsningen etter at de har vært i bruk en stund og se hvordan de fungerer i forhold til bl.a. lukt.

Rett etter sommerferien ble det montert overvåningskameraer i alle bodområdene samt i sykkelboden. Etter disse ble satt i drift har det så langt styret kjenner til ikke vært noen uønskede hendelser.

I september ble det monter ny baldakin over postkassene i B da den gamle var ødelagt. Denne dekker et litt større område ut på siden enn den gamle. Den ble også montert litt høyere da den gamle var litt lav, noe som gjorde at høye personer kunne slå hode i den.

På ettersommeren ble det utført en befaring av alle takene. Denne avdekket noen svake punkter som måtte utbedres for å hindre lekkasje i fremtiden. Utbedring av disse punktene er gjennomført. I tillegg ble det konstatert noe feil i fallet mot sluk enkelte steder. For å kartlegge eventuelt behov for tiltak vil det bli foretatt en ny befaring til sommeren.

Styret har også fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som dekker hele sameiet for de neste 10 årene.

Deler av plenen på enden av A-blokka samt et mindre område på enden av B-blokka var i dårlig forfatning. Alt av gress og mose ble fjernet før det ble lagt på mer jord og ferdigplen anlagt. Kondens på endeveggen i C garasjen med påfølgende mugg har vært et gjentakende problem. Moelven har tidligere gjort en del tiltak, med mer eller mindre hell. I høst ble veggen kuldeisolert på utsiden, dette ga god effekt, det har ikke vært kondens på veggen i vinter. Den aktuelle veggen i garasjen vil i løpet av våren bli rengjort og malt på nytt, samt at platene som ble lagt på yttersiden skal pusses.

Det er etablert en liten redskapsbod til koster, spader og hageredskap i enden av bodområdet i B. Her ble det satt opp en vegg med dør i samme utførsel som eksisterende boder.

Styret har plassert deler av sameiets midler på henholdsvis fastrente 1års binding og høyrentekonto. Renteinntekter utgjør en betydelig sum og styret søker å benytte de tilbyderne som har de beste vilkårene.

Skogtunet boligsameie sine kommunikasjonskanaler: Henvendelser til styret: skogtunetsameie@gmail.com Facebook-side: Intern for beboere og informasjon fra styret. Skal ikke benyttes til beskjeder til styret.

Hjemmeside: www.skogtunet-nittedal.no Oppslagstavler i inngangspartiet, samt postkasse USBL side: www.usbl.no/min-side

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 20.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

106 LABORATORIEVEIEN 21

PROAKTIV.NO 107

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

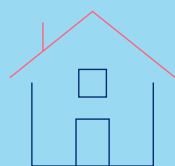
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Laboratorieveien 21, 1482 NITTEDAL. Gnr. 13, bnr. 242, snr. 14 i Skogtunet Boligsameie, oppdragsnr.: 1510260243
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

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. For 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 for 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

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.

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.

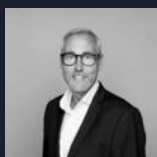
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no