Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Torgveien 14, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 134, bnr. 122, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22708-1024 **Eiendomsverdi ref nr:** YK5981

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS **Takstingeniør:** Jonas Askjellrud **Vår ref:** Jonas Askjellrud

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

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Medlem av NITO

L.A TAKST & EIENDOM AS
Vestbyveien 79B
1914 YTRE ENEBAKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i moderne blokk. Adkomst skjer via felles trappegang/heis. Seksjonen disponerer to separate sportsboder på totalt ca. 8 kvm, beliggende i fellesareal på samme etasjenivå som garasjeanlegget. Bruksrett til boder følger seksjonen i henhold til gjeldende seksjoneringsdokumenter.

Adresse: Torgveien 14
Postnummerområde: 1400 SKI
Grunnkrets: Ski sentrum
Kirkesogn: Ski
Valgkrets: Kontra
Tettsted: Ski

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasjeanlegg og bod i fellesarealer er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Det er trevinduer med alu-bekledt utside, med 3-lags isolerglass.
Leilighetsdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør, med kikkehull.
Boligen har balkongdør av tre med alu-bekledt utside og 3-lags isolerglass.
Boligen har inntrukket markterrasse. Tilfaregulv i tre på etasjeskiller av betong belagt med terrassebord. Asfaltbelegg som trekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:
Gulv: 1-stavs eikeparkett, fliser på bad.
Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malte, glatte flater med underlag av plater og betong. Fliser på bad.
Himling: Malte, glatte flater i nedsenket himling av plater, samt betonghimling for øvrig. Systemhimling i bod.

Downlights er montert i nedsenkede himlinger i entre og bad.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om bygget har radonsperre. Bygget er utført med ventilert grunnplan. Radonnivået er ikke verifisert ved måling, og det anbefales radonmåling dersom forholdet ønskes avklart.
Innvendig er det fabrikkmalte innerdører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eier opplyser at det tidligere har vært registrert skjeggkre på badet i boligen. Det er opplyst at det er gjennomført behandling av skadedyrfirma 03.10.25 og 15.06.26. Det ble ikke observert skjeggkre eller tydelige spor etter disse ved befaringstidspunktet. Opplysningene er basert på eiers informasjon.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder teknisk forskrift (TEK17). Det er fremlagt dokumentasjon for takstmannen i form av kontrollerklæringer.
Det er fremlagt plan for uavhengig kontroll samt kontrollerklæring med sluttrapport for uavhengig kontroll av våtromsarbeidene.
Dokumentasjonen er gjennomgått og lagt til grunn ved vurderingen av våtrommet.
Det er fliser på veggene og malt innvendig himling.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er fall mot sluk 1,5:100, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Det er fall på 1:50 i dusjsonen.
Gulvet er nedsenket med ca. 1 cm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Våtrommet har plastsluk. Det er synlig mansjett og korrekt utført klemring.
Bad/vaskerom fra byggeåret 2022.

Badet er utført med følgende utstyr:
-Vegghengt wc.
-Dusj med innfellbare glassvegger.
-Servantskap med heldekkende porselensvask og skuffer.
-Speil montert på vegg med tilhørende belysning.
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da eier ikke har gitt samtykke til dette. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden til de tilstøtende konstruksjonene med sikkerhet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2022 av merket Sigdal.

Innredningen har slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (Eier opplyser at oppvaskmaskinen ikke har vært tatt i bruk.) , platetopp og stekeovn.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk vannstopperfunksjon: Ja

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning
av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er avtrekk til det balanserte ventilasjonssystemet over overskapet med ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er
plassert i bod

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Balansert ventilasjonsanlegg med internt aggregat med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.
Varmesentral for felles varmtvann er ikke inspisert, da denne er plassert
i fellesarealer som var utilgjengelige på befaringstidspunktet.
Forholdet er ikke nærmere vurdert, og tilstanden er ukjent. Eventuelle
avvik eller mangler kan ikke utelukkes. Forholdet omfattes normalt av
felles vedlikeholdsansvar.
Varmtvannsberedere/tanker for felles varmtvann er ikke inspisert, da
disse er plassert i fellesarealer som var utilgjengelige på befaringstidspunktet.
Tilstanden er ukjent, og eventuelle avvik eller mangler kan ikke utelukkes. Forholdet omfattes normalt av felles vedlikeholdsansvar.
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral. Det er installert vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og bad.
Fordelerskap for gulvvarmeanlegget er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er nytt i 2022.
Bygget/leiligheten har sprinkelanlegg og sentralt brannvarslingssystem.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

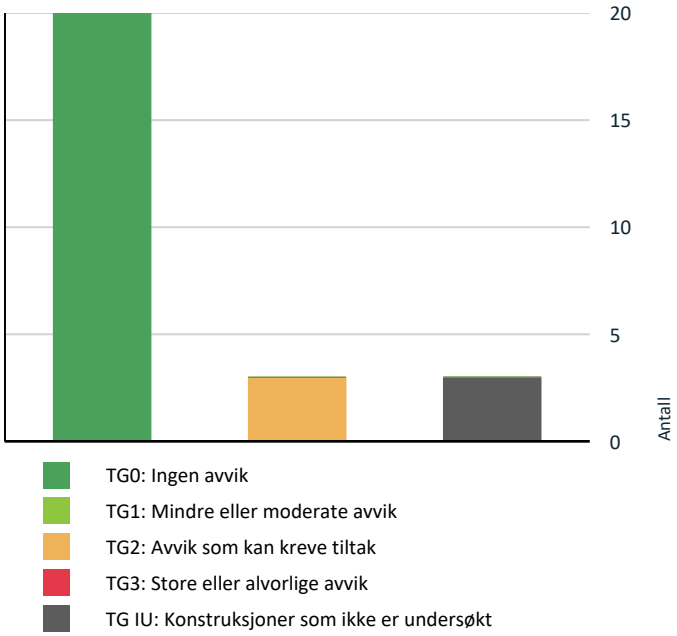
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er forelagt godkjente byggemeldte tegninger. Tegningene samsvarer med boligens utforming og dagens bruk.

L.A TAKST & EIENDOM AS
Vestbyveien 79B
1914 YTRE ENEBAKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert svelleskade og tegn til tidligere fuktpåkjenning på parkettgulvet i stuen, forårsaket av en blomsterpotte. Det er ingen tegn til pågående skade.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Det er påvist riss i himling/etasjeskiller av betong mot etasjen over. Eier opplyser at rissene tidligere er vurdert å være relatert til setninger i bygget, og at disse er utbedret med sparkel og maling.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2022.

Standard
Velholdt leilighet hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med alu-bekledt utside, med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Leilighetsdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør, med kikkehull.

Årstall: 2022

TG 0 Balkongdør

Beskrivelse
Boligen har balkongdør av tre med alu-bekledt utside og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har inntrukket markterrasse. Tilfarergulv i tre på etasjeskiller av betong belagt med terrassebord. Asfaltbelegg som trekking.

Årstall: 2022

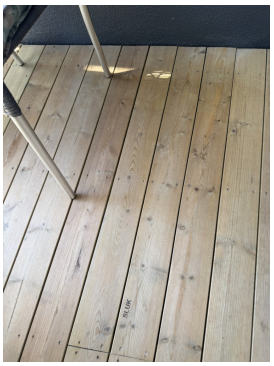
Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.

Det bør etableres en løsning som gir enkel tilgang til sluk for kontroll og rengjøring, for å unngå risiko for tilstopping, vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Sluk er merket i terrassebord.



Sluk ligger under skrudde terrassebord. Ingen egen luke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:
Gulv: 1-stavs eikeparkett, fliser på bad.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskade og tegn til tidligere fuktpåkjenning på parkettgulvet i stuen, forårsaket av en blomsterpotte. Det er ingen tegn til pågående skade.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre svelleskaden på parkettgulvet for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat.
Konsekvensen av å ikke utbedre skaden kan være økt slitasje, redusert levetid på gulvet og mulig videreutvikling av skaden ved fremtidig fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport



Mindre svelleskade i parkett etter blomsterpotte.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malte, glatte flater med underlag av plater og betong. Fliser på bad.
Himling: Malte, glatte flater i nedsenket himling av plater, samt betonghimling for øvrig. Systemhimling i bod.

Downlights er montert i nedsenkede himlinger i entre og bad.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er påvist riss i himling/etasjeskiller av betong mot etasjen over.
Eier opplyser at rissene tidligere er vurdert å være relatert til setninger i bygget, og at disse er utbedret med sparkel og maling.

Konsekvens/tiltak
• Rissene bør følges opp og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg videre, for å unngå forverring av skaden og mulig svekkelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke rissene kan være økt risiko for ytterligere setningsskader og redusert estetisk kvalitet.



TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Årstall: 2022

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om bygget har radonsperre. Bygget er utført med ventilert grunnplan. Radonnivået er ikke verifisert ved måling, og det anbefales radonmåling dersom forholdet ønskes avklart.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det fabrikkmalte innerdører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder teknisk forskrift (TEK17). Det er fremlagt dokumentasjon for takstmannen i form av kontrollerklæringer.

Årstall: 2022



Oversiktsbilde bad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt plan for uavhengig kontroll samt kontrollerklæring med sluttrapport for uavhengig kontroll av våtromsarbeidene.
Dokumentasjonen er gjennomgått og lagt til grunn ved vurderingen av våtrommet.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og malt innvendig himling.

Årstall: 2022

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er fall mot sluk 1,5:100, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Det er fall på 1:50 i dusjsonen.
Gulvet er nedsenket med ca. 1 cm.

Årstall: 2022

1.ETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2022

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Det er synlig mansjett og korrekt utført klemring.

Årstall: 2022



Sluk på bad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret 2022.

Badet er utført med følgende utstyr:
-Vegghengt wc.
-Dusj med innfellbare glassvegger.
-Servantskap med heldekkende porselensvask og skuffer.
-Speil montert på vegg med tilhørende belysning.
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2022

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2022

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier ikke har gitt samtykke til dette. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden til de tilstøtende konstruksjonene med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
• Det anbefales å gjennomføre hulltaking for å kunne vurdere tilstanden til de tilstøtende konstruksjonene.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader, som kan medføre risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2022 av merket Sigdal.

Innredningen har slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (Eier opplyser at oppvaskmaskinen ikke har vært tatt i bruk.) , platetopp og stekeovn.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk vannstopperfunksjon: Ja

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er avtrekk til det balanserte ventilasjonssystemet over overskapet med ventilator.

Årstall: 2022

TEKNISKE INSTALLASJONER

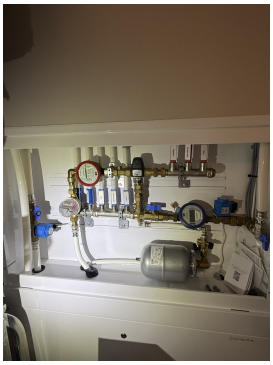
TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i bod

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2022



Fordelerskap plassert i bod.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Årstall: 2022

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med internt aggregat med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.

Årstall: 2022

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

Beskrivelse

Varmesentral for felles varmtvann er ikke inspisert, da denne er plassert i fellesarealer som var utilgjengelige på befaringstidspunktet.
Forholdet er ikke nærmere vurdert, og tilstanden er ukjent. Eventuelle avvik eller mangler kan ikke utelukkes. Forholdet omfattes normalt av felles vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2022

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere/tanker for felles varmtvann er ikke inspisert, da disse er plassert i fellesarealer som var utilgjengelige på befaringstidspunktet.
Tilstanden er ukjent, og eventuelle avvik eller mangler kan ikke utelukkes. Forholdet omfattes normalt av felles vedlikeholdsansvar.

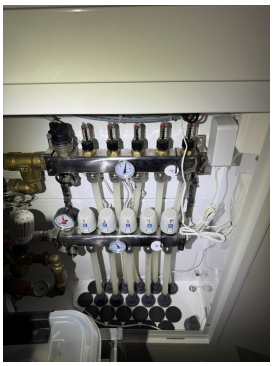
Årstall: 2022

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral. Det er installert vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og bad.
Fordelerskap for gulvvarmeanlegget er plassert i bod.

Årstall: 2022



Elektrisk anlegg

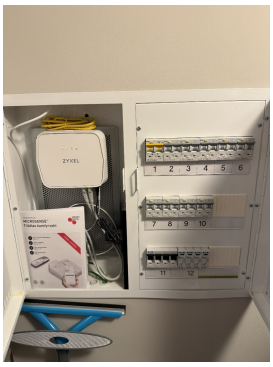
Tilstandsrapport

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.

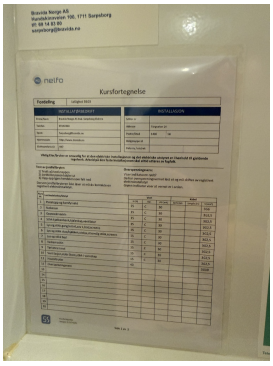
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er nytt i 2022.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget/leiligheten har sprinkelanlegg og sentralt brannvarslingssystem.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

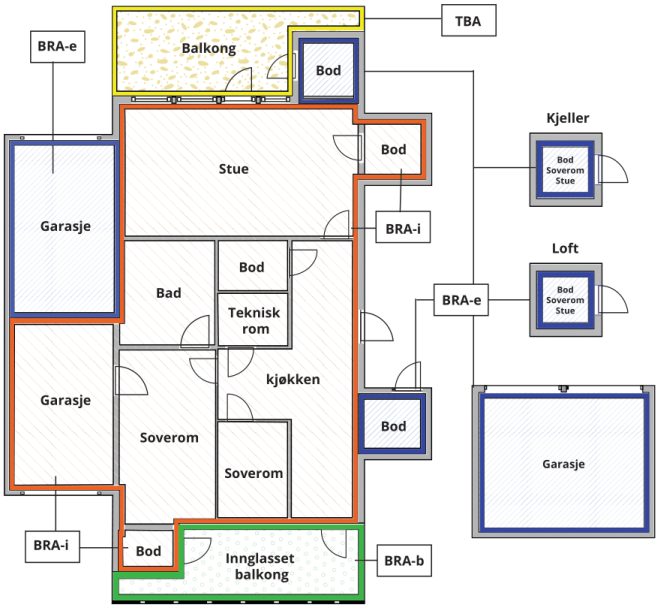
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	6
Kjeller		8		8	
SUM	**69**	**8**			**6**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Leica DISTO D2G og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall).
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er forelagt godkjente byggemeldte tegninger. Tegningene samsvarer med boligens utforming og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er oppført i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.6.2026	Jonas Askjellrud	Takstingeniør
	Brit Zetlitz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	122		26	2108 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Torgveien 14

Hjemmelshaver
Zetlitz Brit

Kommentar
Felles eiet tomt.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BOLIGBYGGELAGET USBL	69 / 4183	BOLIGBYGGELAGET USBL	828832352

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

GILJEHAGEN - En grønn oase midt i Ski sentrum

Torgveien 14 ligger midt i Ski sentrum, i en rolig del av byen med gågate og lite gjennomgangstrafikk. Moderne boligbygg, vakker hage med planter, trær. På taket er det grønt og hyggelig fellesområde. I kjelleren er det parkering til mange av leilighetene.

Ski er regionssenteret i Follo hvor det bor ca. 120 000 mennesker. Tilbudene er derfor mange og varierte både for barn og voksne. I Ski sentrum finner man i tillegg til Ski Storsenter med en mengde butikker og spisesteder, flere offentlige kontorer, legesentre, banker, postkontor, flerkino, bowlinghall, hotell og diverse service- og kulturtilbud.
Kort vei til Ski barneskole, ungdomsskole og Ski VGS samt barnehager.
Ski har for øvrig et meget godt og variert fritidstilbud til barn og unge innen musikk, idrett, speider mv. Godt utbygget idrettspark med tennis, fotball, håndball, friidrett, ishockey mv.

Ski stasjon er knutepunktet for off. kommunikasjon i Follo, og har hyppige togavganger i retning Oslo/Spikkestad og Moss. Reisetid til Oslo er 11 min via Follobanen. I tillegg mange bussruter i Follo-området. Nærhet til både E6 og E18, ca. 25 min med bil til Oslo sentrum - firefelts motorvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 108 m².
Tomt som pent opparbeidet tomt med stenlagte internveier, plen, beplantninger, lekeplasser og belysninger. Stor felles takterrasse til disposisjon. Bruksrett til to sportsboder i kjelleretasjen. Utgang til egen inntrukket markterrasse på ca.
6 m².

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:

1930/900169-1/6 - ERKLÆRING/AVTALE
Tinglyst 04.03.1930 - BEST. OM VEDLIKEHOLD AV KLOAKK- OG DRENSLEDNING PÅ VEIENS OMRÅDE SAMT FJERNELSE AV SAMME.

1966/2593-1/6 - BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Tinglyst 05.08.1966 - VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

1979/441-1/6 - BEST OM GARASJE/PARKERING
Tinglyst 18.01.1979 - ERK. I FORBINDELSE MED UTBYGGING AV BNR.122 HVORVED DET SKAL ANLEGGES 13 PARK.PL. PÅ BNR.122 OG 15 PARK.PL. PÅ BNR.131 OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:134 BNR:122

1979/442-2/6 - BEST OM GARASJE/PARKERING
Tinglyst 18.01.1979 - AVT. MELLOM BNR.122 OG 131 OM LEIE AV GRUNN PÅ BNR.131 TIL PARK.PL. OG ET AREAL LANGS NYBYGGET PÅ BNR.122 OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:134 BNR:122

1986/2203-1/6 - BESTEMMELSE OM VEG
Tinglyst 26.02.1986 - RETTIGHETSHAVER:KOMMUNEINGENIØREN I SKI FRA TORGV. - SKOLEV. BEST. OM VEDLIKEHOLD OG SNØRYDDING.

1986/3101-1/6 - BESTEMMELSE OM VEG
Tinglyst 20.03.1986 - RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:134 BNR:220 RETT TIL RØMNINGSVEI/TRAPP. BEST. OM VEDLIKEHOLD

2018/880393-3/200 - ERKLÆRING/AVTALE
Tinglyst 13.06.2018 21:00 - Bestemmelse om drift og vedlikehold av felles adkomst

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Det følger ikke med parkeringsplass i felles garasjeanlegg til leiligheten. Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Det ble gitt en midlertidig brukstillatelse 20.06.2022. Selv om en slik tillatelse finnes, betyr ikke det at det ikke senere kan ha blitt gjort arbeider på eiendommen som verken er meldt inn eller godkjent. Det kan også hende at arbeider som den gang var uferdige, senere er blitt ferdigstilt eller endret – uten at dette er registrert.

Egenerklæring

Egenerklæringsskjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. Anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	
2	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

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 minimumsinnholdet 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.

Undersøkelsesnivå 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.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende lover, forskrifter og anerkjente faglige retningslinjer, og bygger på visuell befaring utført med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Undersøkelsene er gjennomført uten destruktive inngrep. Det forutsettes at eiendommen er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk, og at eventuelle offentlige pålegg er oppfylt, med mindre annet fremgår av rapporten. Feil og mangler er kun kommentert der synlige forhold ble registrert. Skjulte forhold er ikke vurdert. Arealer er oppmålt etter NS 3940. Arealer er målt med lasermåler og fuktsøk er gjort med Protimeter MMS3. Det tas forbehold om mulige feil i opplysninger fra selger, offentlige myndigheter eller andre kilder. Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og er ikke en garanti mot fremtidige skader. Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver og angitt formål. Kunden plikter å gjennomgå rapporten og melde fra om åpenbare feil eller mangler.

Lokalmegleren & Partners,
Follo

Egenerklæring

Torgveien 14, 1400 SKI

25 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torgveien 14	Torgveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

18.08.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

27.06.2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Zetlitz, Brit

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte et skap

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SMS FLIS AS, Vallhallveien 8, 1458 Fagerstrand

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Setningskade i stuetaket ble rettet og malt

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Backe Prosjet AS, 1- års befaribg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vannrør som begynte å dryppe reparert av Backe

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, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannrør i kjelleren begynte å dryppe

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Setningsskade i stuetak, ble utbedret av Bache i forbindelse med 1- års befaring

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 leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre har blitt behandlet av Pelias 3.10.25 og 15.6.26. Jeg informert styret om saken da jeg oppdaget skjeggkre. Har bare sett skjeggkre på badet.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ser at det er satt ut noen få musefeller i parkeringskjeller

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ferd Eiendom skal bygge i kvarttalet bortenfor; Sander kvartal

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41298305

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Brit Zetlitz	**2026-06-25**

Identification

Brit Zetlitz

Signicat

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

Boligopplysninger:

Sameiet Giljehagen
Torgveien 14
1400 SKI

Vår ref.: 2674/26
Type: Boligsameie
Eiere: Brit Zetlitz

Fødselsdato eier: 02.11.1957

Organisasjonsnr: 828 832 352 **Seksjonsnr:** 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 860**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 310
	Avsetning vedlikehold	377
Tilleggsytelser:	Fiber	315
Måler:	2674 Techem avleser - Fjernvarme: Akonto fjernvarme (2674 - 26)	858

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. 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: Sonja Frantzen
Adresse: Torgveien 12
Postnr/-sted: 1400 SKI
Telefon: Mob.: 93032433
E-post: sonja@fraregnskap.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2026

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:	1 454
Annen formue:	40 898	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 134/122 - seksjon:26
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2416.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4256127

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.06.2022	Første innflytting:	27.06.2022	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Sameiet Giljehagen	**Vår ref.:**	2674/26	**Fødselsdato eier:**	02.11.1957
Torgveien 14	**Type:**	Boligsameie		
1400 SKI	**Eiere:**	Brit Zetlitz		

Organisasjonsnr: 828 832 352

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Bygg B

Fasiliteter:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Den enkelse seksjonseier kan selv administere evt. utleieforhold på MinSide/Bonabo.

Energimålere for fjernvarme og varmtvann er tilknyttet fjernavlesning fra Techem. Den enkelte eier kan følge eget forbruk i Techems beboerportal/app. Ved eierskifte må melding om ny eier sendes til Techem for å få tilgang - kontakt Techem ved spørsmål om dette.

Det er totalt 33 ordinære parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav 3 regulerte HC-plasser (kalt «ordinær» parkeringsplass). Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon, se tinglyst seksjoneringsbegjæring. Ingen gjesteparkering.

Sameiet består av 52 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 boder (organisert som egne næringsseksjoner).

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.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

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

Utskriftsdato: 26.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Torgveien 14, 1400 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 108 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 30 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 2 108 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	376 m^2
KPHensynsonenavn	H310_2
KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201505 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201505)
Navn	IDRETTSVEIEN 11
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3789/201505_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 901 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** BS

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 207 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** GT13

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtegrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)

Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202604 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202604)
Navn	Omsorgsboliger på Hebekk
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

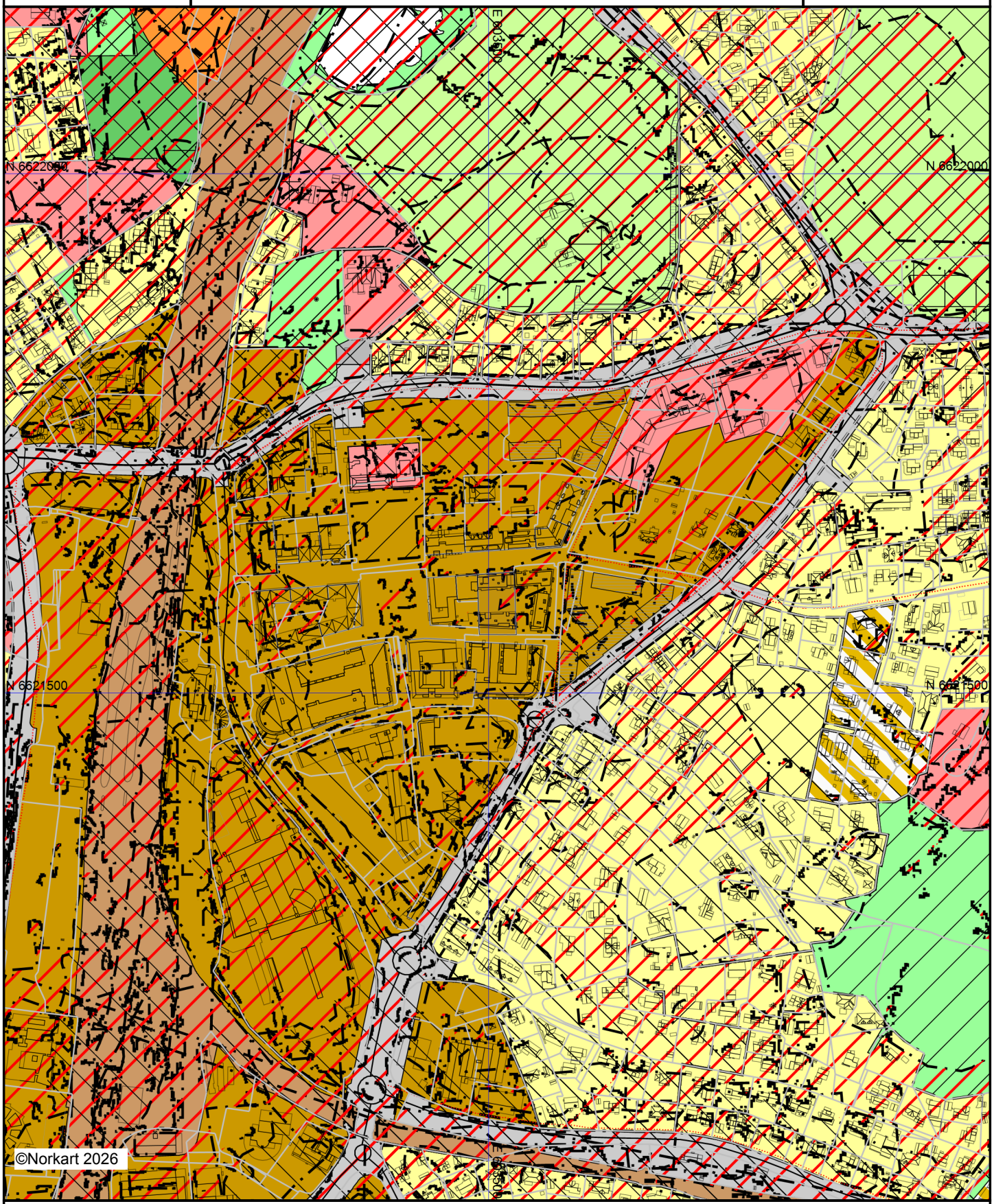
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/122/0/26
Adresse: Torgveien 14
Dato: 26.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

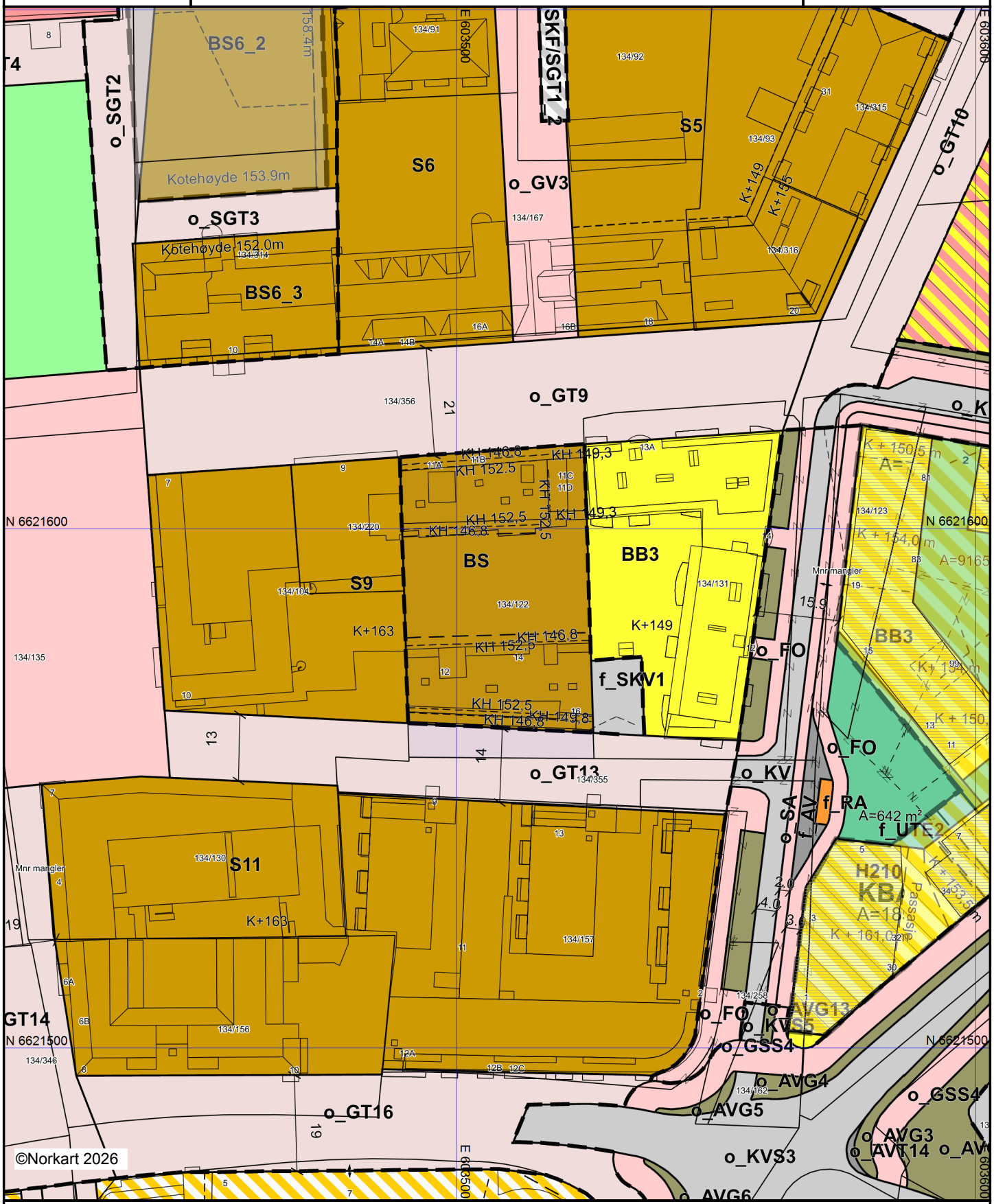
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/122/0/26
Adresse: Torgveien 14
Dato: 26.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Utkjøring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Parkering
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense



Trivselsregler for Sameiet Giljehagen

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Giljehagen 13.4.2026

Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.
Akkurat som kardemommeloven, forutsetter trivselsreglene at alle tar hensyn til hverandre. Reglene er laget for å sikre et godt og trygt bomiljø, og gjelder for alle som oppholder seg i Giljehagen.

Aktivitet og støynivå

- ✓ Søndag - torsdag skal det være ro mellom kl 23:00 og 07:00.
- ✓ Fredag - lørdag skal det være ro mellom kl 01:00 og 09:00.
- ✓ Sjenerende røyking utendørs skal unngås i samme tidsrom
- ✓ Støy som følge av reparasjoner eller lignende (boring, saging osv.), skal begrenses i størst mulig grad og helst ikke utføres på søndager eller helligdager.
- ✓ Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Bruk av boligen

- ✓ Framleie skal skje i tråd med vedtektene og meldes til styret.
- ✓ Alle beboere skal ha gjennomgått sameiets opplæring i brann- og varslingsrutiner. Vær ansvarlig ved bruk av ladere, ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- ✓ Sørg for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann- eller avløpsrør ikke blir frostskadet, og
- ✓ at ventilasjonsanlegget til enhver tid er påslått for å unngå kondensskader og muggdannelse.

Fellesarealer – omfatter også trappeganger

- ✓ Alle må bidra til at det er ryddig og søppelfritt på fellesarealene.
- ✓ Alle postkasser skal ha standardiserte navneskilt, og entredører skal ha skilt med navn på beboere.Sykler skal parkeres på anviste plasser, og gangveier må ikke blokkeres.
- ✓ Utlegg av mat til fugler o.l. skal ikke forekomme fordi det kan tiltrekke seg skadedyr.
- ✓ Takterrassene skal holdes ryddige og rene, og personlige eiendeler skal ikke etterlates. Bruk av grill på takterrasser, inkl. engangsgrill er ikke tillatt.
- ✓ Alle installasjoner i fellesarealer og på fasade, inkl. varmepumpe, markise o.l., krever styregodkjenning. Parabolantenne er ikke tillatt.

Parkering og kjøring

- ✓ Kun oppmerkede parkeringsplasser skal benyttes med en bil per parkeringsplass
- ✓ Husk å parkere innenfor egne plassgrenser slik at naboen også har enkel tilgang til bilen.
- ✓ Parkeringsplassene i garasjen skal holdes rene og ryddige.
- ✓ Fjern snø fra bilen før innkjøring for å hindre vann på gulvet.
- ✓ Pass på at uønskede personer ikke kommer inn i garasjen ved inn- og utkjøring.

Dyrehold

- ✓ Det er tillatt med dyr i Giljehagen, men beboere som holder dyr, skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
- ✓ Støyende eller aggressive dyr som skaper ubehag for naboer, er uønsket.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Giljehagen
org. nr. 828 832 352

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Oppdatert på årsmøte 18.04.2023 og sist på årsmøte 13.04.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Giljehagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.12.21.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 52 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 boder (hver organisert som egne næringsseksjoner) på eiendommen gnr. 134, bnr. 122 i Nordre Follo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- plass i kjelleren
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (jf. Eierseksjonsloven § 24).

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseier plikter å registrere alle leieforhold i den digitale løsningen sameiet til enhver tid benytter for beboeradministrasjon. Registreringen må gjøres senest en måned etter innflytting og holdes oppdatert så lenge leieforholdet består. Registreringen kan utføres av forretningsfører mot betaling.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene, seksjon 55-56 i sameiet brukes som bod, og seksjon 53 og 54 kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Seksjon 53 og 54 omtales heretter som "Næringsseksjonen". Tilleggsdel 54 er ikke en parkeringsplass, men bare et disponibelt areal i kjelleren, som kan brukes til parkering av sykkel, motorsykkel, mindre bil eller lignende.

(2) Eierne av boligseksjonene har enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt uteareralene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene. Næringsseksjonene har også rett til å benytte 2 stk. sykkelparkering i gårdsrommet i tilknytning til inngangen.

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

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.

- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette. Næringsseksjonene har rett til bruk av 2 stk. sykkelparkering i gårdsrommet i tilknytning til inngangen.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Felles hageareal mellom blokkene er taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Det er totalt 33 ordinære parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav 3 regulerte HC-plasser (kalt «ordinær» parkeringsplass). Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Det er også et areal i kjelleren (tsnr. 54) som ikke er en parkeringsplass fordi den er for smal, men plassen kan brukes til sykkel, motorsykkel, mindre bil eller lignende.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, og kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Ved salg av tilleggsdel er eier i tilfelle forpliktet til å sørge for en reseksjonering og bærer kostnaden.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Se pkt. 5-1 (7).

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en ordinær parkeringsplass i sameiet (bytteordningen gjelder dermed ikke for seksjonseier som disponerer et areal i kjelleren som er tsnr. 54, se mer under punkt 4-1). Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) For å ivareta vedlikeholdsforpliktelser opprettes det en vedlikeholdskonto for månedlig avsetting. Beløpets størrelse skal bestemmes av årsmøtet. Beløpet fordeles mellom seksjonseiere slik det fremgår av vedtektene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet.

(3) Hver av eierne av næringsseksjonene 53 og 54 skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet på toppen av parkeringsanlegget
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar

- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk. Dette gjelder ikke snr. 55 og 56 (som er bod) som ikke skal betale felleskostnader.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.

(7) Følgende gjelder for parkeringsplasser i garasje:

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen, som sameiet har ansvar for:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Det er også en plass i parkeringskjelleren som er smal, se mer over i punkt 4-1. Det skal betales for denne plassen på linje med de andre parkeringsplassene. Kostnadene fordeles dermed med 1/34 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 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.

(5) Sameiet Giljehagen skal ha en brannvernsleder som oppnevnes av styret for 2 år om gangen. Styret utarbeider retningslinjer for brannvernarbeidet i sameiet.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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).

9-4 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 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Snr. 55 og 56, som er bod, har likevel ingen stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 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.

9-9 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 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.

9-11 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 vedlike
- 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.

9-12 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.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



INNKALLING 2026

Sameiet Giljehagen

Mandag 13.04.2026 kl. 18:00

Ski Menighetshus - Kirkeveien 3

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 Sameiet Giljehagen

Møtet finner sted mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Ski Menighetshus - Kirkeveien 3

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 Sameiet Giljehagen det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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 Vedlikeholdskonto

3.1 Økt avsetning til vedlikeholdskonto

3.2 Overføring til vedlikeholdskonto

4 Årsmeldinger

4.1 Årsmelding fra styret

4.2 Årsmelding fra brannvernleder

5 Godtgjørelse til styret

6 Andre saker

6.1 Endring av trivselsregler - Sjenerende røyking utendørs

6.2 Vedtektsendring om meldeplikt ved utleie

6.3 Vedtektsforslag om valgkomité

6.4 Forslag om valgkomitémedlemmer

6.5 Forslag om at styret skal være valgkomité

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av medlemmer til styret

7.3 Valg av varamedlemmer til styret

8 Avslutning - uformelle orienteringer

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. Vedlikeholdskonto

3.1 Økt avsetning til vedlikeholdskonto

I henhold til vedtektene skal beløp for avsetning til vedlikeholdskonto fastsettes av årsmøtet.

Styret foreslår en økning fra 20.000 kroner per måned til 22.000 kroner.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å øke avsetningen til vedlikeholdskonto fra 20 000 kroner til 22 000 kroner per måned.

3.2 Overføring til vedlikeholdskonto

Sameiet har for 2025 et positivt årsresultat. Styret foreslår at overskuddet på kr 114 139 overføres til vedlikeholdskonto.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at overskuddet for 2025 på kr 114 139 overføres til vedlikeholdskonto.

4. Årsmeldinger

4.1 Årsmelding fra styret

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4.2 Årsmelding fra brannvernleder

Årsmeldingen fra brannvernleder følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra brannvernleder tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Det er forbudsjettert med totalt kr 150 000. Intern fordeling av honorar bestemmes av styret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

6. Andre saker

6.1 Endring av trivselsregler - Sjenerende røyking utendørs

Styret i Sameiet Giljehagen har fått klager på røyking utendørs som sjenerer naboer.

Styret behandlet klagen i sitt møte 22. september 2025 (styremøte 6- 2025). Styret forstår plagene, og har allerede anmodet alle beboere om å vise hensyn, spesielt om natten.

Sameiet har likevel ingen hjemmel for å nekte røyking på egen eiendom.

Ordensregler for sameiet fastsettes av årsmøtet (jf Vedtektene § 3).

Styret foreslår for årsmøtet 2026 at anmodningen om å unngå sjenerende røyking nattestid inkluderes i trivselsreglene i tråd med vedlagte forslag til reviderte trivselsregler.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å inkludere en anmodning om å unngå sjenerende røyking på nattestid i sameiets trivselsregler, i samsvar med vedlagt forslag til reviderte trivselsregler.

6.2 Vedtektsendring om meldeplikt ved utleie

Styret foreslår et nytt tillegg til vedtektene pkt 2-1 (2).

Seksjonseier plikter å registrere alle leieforhold i den digitale løsningen sameiet til enhver tid benytter for beboeradministrasjon. Registreringen må gjøres senest en måned etter innflytting og holdes oppdatert så lenge leieforholdet består. Registreringen kan utføres av forretningsfører mot betaling.

Endring av vedtektene krever i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar styrets forslag til tillegg til vedtektene pkt. 2-1 (2)

6.3 Vedtektsforslag om valgkomité

Til: Årsmøtet 13. april 2026 for Sameiet Giljehagen

Fra: Eierne av seksjon A601, Torill og Kjell Arne Ekeberg

Sak: Forslag til vedtekt for valgkomite for behandling på årsmøtet 13. april 2026

Det vises til følgende vedtak på Årsmøtet i 2025: Det ble først stemt over om sameiet skal ha en valgkomite. Det ble med 15 stemmer for og 7 stemmer mot vedtatt at sameiet skal ha en valgkomite.

For å hjemle valgkomiteen i vedtektene, fremmer vi med dette følgende:

FORSLAG til vedtekt for valgkomite for behandling på årsmøtet 13. april 2026.

- Valgkomiteen velges av årsmøtet, etter innspill fra styret.
- Komiteen består av tre personer.
- For å få en gradvis utskifting av valgkomiteen, velges ett medlem for ett år, de to andre for to år.
- Åtte uker før årsmøtet sender styret til valgkomiteen oversikt over det sittende styret, der det framkommer hvem som er på valg, og for hvor lang periode. Dessuten skal styret sende forespørsel til seksjonseierne med E-post på vegne av valgkomiteen og gjerne også ved oppslag i Bonabo.

- Innen fire uker før årsmøtet sender valgkomiteen sitt forslag til styret.
- Det sittende styret bekjentgjør forslaget i årsmøtepapirene til seksjonseierne.
- I årsmøtet presenterer valgkomiteen sitt forslag til kandidater.
- Dersom man et år ikke skulle lykkes med å finne kandidater til valgkomiteen, fungerer styret som valgkomite fram til etterfølgende årsmøte, der man igjen søker å oppnevne en ny valgkomite. I perioden som styret måtte fungere som valgkomite, arbeider styret med å finne forslag til kandidater til ny valgkomite.

Gitt at den foreslåtte vedtekten for valgkomiteen blir vedtatt av årsmøtet, sørger styret for at vedtekten tas inn i Vedtekter for Sameiet Giljehagen på et hensiktsmessig sted. Eksempelvis som ny paragraf 9 Valgkomite, plassert etter paragraf 8. Styret og dets vedtak. Med hilsen Torill og Kjell Arne Ekeberg Seksjonseiere av Idrettsveien 11 C, blokk A, leilighet A601

Endring av vedtektene krever i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar forslag til ny vedtektsbestemmelse om valgkomité.

6.4 Forslag om valgkomitémedlemmer

Fra seksjonseier, Kjell Arne Ekeberg

FORSLAG til årsmøtet 13.04.26 til valg av medlemmer til valgkomiteen

- Mona Lund, Torgveien 14. Gjenvalg, velges for ett år.
- Stein Bastiansen, Torgveien 12. Foreslås valgt for to år.
- Torill Rønsen Ekeberg, Idrettsveien 11 C. Foreslås valgt for to år.

Alle tre er forespurte og har sagt seg villige til å være kandidater til Valgkomiteen.

Ski 02.03.26 Kjell Arne Ekeberg

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger valgkomité bestående av Mona Lund (1 år), Stein Bastiansen (2 år) og Torill Rønsen Ekeberg (2 år).

6.5 Forslag om at styret skal være valgkomité

Forslag til årsmøtet i Sameiet Giljehagen 13.04.2026:

Magne Nylenna foreslår at sameiets styre fungerer som valgkomité.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiets styre fungerer som valgkomité.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Magne Nylenna, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Signe Merethe Videm, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Petter Antonsen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Camilla Larsen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjell Arne Ekeberg, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marianne Wernle Teigen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Sonja Frantzen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av medlemmer til styret

7.3 Valg av varamedlemmer til styret

8. Avslutning - uformelle orienteringer

Etter at årsmøtet er formelt avsluttet, gis det kort informasjon om:

- Bonabo, ved Marte Østnes fra Usbl
  Skjeggkre, ved Signe Videm

Det serveres kaffe og kringle.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 229 917**	**1 007 613**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	607 291	628 703
Endringer i andre langsiktige poster	-493 152	-406 398
B. Endring arbeidskapital	**114 139**	**222 304**
C. Arbeidskapital	**1 344 056**	**1 229 917**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 240 007	2 114 683
Kortsiktiggjeld	-895 951	-884 766
C Arbeidskapital	**1 344 056**	**1 229 917**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Giljehagen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 038 856	1 953 269	2 047 871	2 094 267
Sum leieinntekt		**2 038 856**	**1 953 269**	**2 047 871**	**2 094 267**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	10 000	0	0
Diverse inntekt	4	59 699	600	0	0
Sum annen inntekt		**59 699**	**10 600**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 098 555**	**1 963 869**	**2 047 871**	**2 094 267**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	16 920	16 074	16 920	21 149
Styrehonorar	5	120 000	114 000	120 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		78 539	72 373	100 000	85 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	341 515	319 567	333 000	367 000
Kommunale avgifter/renovasjon		15 748	-349	87 000	10 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	6 742	6 188	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	69 422	16 621	39 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	9	304 577	293 525	714 000	764 000
Revisjonshonorar		7 319	6 644	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		92 637	89 160	93 000	97 000
Andre honorar	10	98 535	76 439	99 000	102 000
Kontorkostnad		2 362	2 198	3 500	11 999
TV/bredbånd		202 011	196 466	202 000	210 000
Kontingenter og gaver		0	350	2 000	2 000
Forsikringer		189 014	166 828	189 000	202 000
Andre kostnader	11	27 825	18 178	73 000	73 000
Sum kostnad		**1 573 166**	**1 394 262**	**2 084 920**	**2 137 148**
Driftsresultat		**525 389**	**569 607**	**-37 049**	**-42 881**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		81 902	59 096	30 000	50 000
Netto finansposter		**-81 902**	**-59 096**	**-30 000**	**-50 000**
Årsresultat		**607 291**	**628 703**	**-7 049**	**7 119**
Andre overføringer	14	493 152	406 398	0	0
Overført sameiekapital		114 139	222 304	0	0
SUM OVERFØRINGER		**607 291**	**628 703**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Giljehagen

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	960 244	467 092
Sum anleggsmidler		**960 244**	**467 092**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 842	11 654
Kostnader til avregning		495 858	498 321
Andre kortsiktige fordringer		2 483	3 107
Forskuddsbetalte kostnader		60 323	57 363
Innestående konsernkonto og bank		1 676 501	1 544 237
Sum omløpsmidler		**2 240 007**	**2 114 683**
SUM EIENDELER		**3 200 251**	**2 581 775**

Balanse 2025 Sameiet Giljehagen

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		960 244	467 092
Annen egenkapital		1 344 056	1 229 917
Sum opptjent egenkapital		**2 304 300**	**1 697 009**
Sum egenkapital	**13**	**2 304 300**	**1 697 009**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 486	0
Leverandørgjeld		137 054	145 149
A konto til avregning		744 807	733 820
Annen kortsiktig gjeld		5 605	5 797
Sum kortsiktig gjeld		**895 951**	**884 766**
Sum gjeld		**895 951**	**884 766**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 200 251**	**2 581 775**

Sted:_____ Dato:_____

Magne Nylenna Styreleder	Petter Antonsen Styremedlem	Kjell Arne Ekeberg Styremedlem
Signe Merethe Videm Styremedlem	Camilla Larsen Styremedlem	

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.

Sameiet består av 56 seksjoner.
Eiendommen er oppført på g.nr 134, b.nr 122 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 2 416,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4256127.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 97% på bolig (avdeling 039) og 3% på næring (avdeling 038).
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	29 420	21 427	38 516	39 430
Sum leieinntekt	**29 420**	**21 427**	**38 516**	**39 430**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	2 006	0	0	0
Sum annen inntekt	**2 006**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**31 426**	**21 427**	**38 516**	**39 430**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	569	1 023	569	710
Styrehonorar	4 032	7 258	4 032	5 040
Driftskostnad				
Energikostnad	0	442	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	0	210	336	336
Kommunale avgifter/renovasjon	76	50	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	227	186	218	269
Verktøy, inventar og driftsmateriell	298	18	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3 492	3 590	15 087	16 397
Revisjonshonorar	246	223	235	269
Forretningsførerhonorar	3 113	2 505	3 125	3 259
Andre honorar	3 298	2 383	3 327	3 426
Kontorkostnad	0	0	118	403
Kontingenter og gaver	0	0	67	67
Forsikringer	6 351	5 005	6 350	6 787
Andre kostnader	277	172	2 453	2 453
Sum kostnad	**21 978**	**23 065**	**35 917**	**39 416**
Driftsresultat	**9 448**	**-1 638**	**2 599**	**14**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	2 752	1 986	1 008	1 680
Netto finansposter	**-2 752**	**-1 986**	**-1 008**	**-1 680**
Årsresultat	**12 200**	**348**	**3 607**	**1 694**
Andre overføringer	16 570	12 673	0	0
SUM OVERFØRINGER	**16 570**	**12 673**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 009 436	1 931 842	2 009 355	2 054 837
Sum leieinntekt	**2 009 436**	**1 931 842**	**2 009 355**	**2 054 837**
Andre inntekter				
Tilskudd	0	10 000	0	0
Diverse inntekt	57 693	600	0	0
Sum annen inntekt	**57 693**	**10 600**	**0**	**0**
Sum inntekt	**2 067 129**	**1 942 442**	**2 009 355**	**2 054 837**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	16 351	15 051	16 351	20 439
Styrehonorar	115 968	106 742	115 968	144 960
Driftskostnad				
Energikostnad	78 539	71 931	100 000	85 000
Kostnad eiendom/lokaler	341 515	319 357	332 664	366 664
Kommunale avgifter/renovasjon	15 672	-399	87 000	10 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6 516	6 002	6 282	7 731
Verktøy, inventar og driftsmateriell	69 124	16 603	39 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	301 085	289 935	698 913	747 603
Revisjonshonorar	7 073	6 421	6 765	7 731
Forretningsførerhonorar	89 524	86 654	89 875	93 741
Andre honorar	95 237	74 057	95 673	98 574
Kontorkostnad	2 362	2 198	3 382	11 596
TV/bredbånd	202 011	196 466	202 000	210 000
Kontingenter og gaver	0	350	1 933	1 933
Forsikringer	182 663	161 823	182 650	195 213
Andre kostnader	27 547	18 006	70 547	70 547
Sum kostnad	**1 551 189**	**1 371 197**	**2 049 003**	**2 097 732**
Driftsresultat	**515 941**	**571 245**	**-39 648**	**-42 895**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	79 150	57 110	28 992	48 320
Netto finansposter	**-79 150**	**-57 110**	**-28 992**	**-48 320**
Årsresultat	**595 091**	**628 355**	**-10 656**	**5 425**
Andre overføringer	476 582	393 725	0	0
SUM OVERFØRINGER	**476 582**	**393 725**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 537 484	1 671 908
3609 Leie parkering	64 800	64 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	196 560	196 560
3625 Avsetning vedlikehold	240 012	20 001
Sum	**2 038 856**	**1 953 269**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	600
3999 Andre inntekter	59 699	0
Sum	**59 699**	**600**

Konto 3999 gjelder årsavregning 2024 for kommunale avgifter.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 074
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	114 000
Sum	**136 920**	**130 074**

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	110 882	106 720
6341 Brannalarm	0	5 175
6360 Garasjevask	16 753	17 241
6361 Fast renhold	87 431	88 873
6362 Skadedyrutryddelse	240	0
6364 Matteleie	27 833	13 466
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 262	43 470
6392 Containerleie/tømming	12 291	960
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	42 825	43 662
Sum	**341 515**	**319 567**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/E-post i Bonabo	6 742	6 188
Sum	**6 742**	**6 188**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 995
6540 Inventar	1 663	4 828
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 007	999
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	66 422	6 931
6552 Driftsmateriell	330	1 868
Sum	**69 422**	**16 621**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	44 838	27 189
6603 Vedlikehold elektro	12 237	20 323
6611 Vedlikehold heiser	145 506	167 934
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	375	2 588
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	44 578	49 375
6630 Egenandel forsikring	0	2 000
6648 Vedlikehold dører og porter	11 534	4 348
6663 Vedlikehold ventilasjon	45 509	19 769
Sum	**304 577**	**293 525**

Note 10 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	42 085	41 028
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 705	23 224
6716 Honorarkostnader øvrige	0	12 188
6730 Teknisk honorar	32 745	0
Sum	**98 535**	**76 439**

Konto 6714 gjelder kostnader for avdelingsregnskap og nøkkelavtale.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	18 075	1 067
7719 Møter, div. styret	0	11 650
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 495	1 446
7770 Betalingskostnader	1 307	1 091
7773 Omkostninger innkreving	6 948	2 924
Sum	**27 825**	**18 178**

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Innestående på konto pr. 31.12.25 er kr. 960 244,-.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	467 092	493 152	960 244
Årets resultat	1 229 917	114 139	1 344 056
Sum opptjent egenkapital	**1 697 009**	**607 291**	**2 304 300**
Sum egenkapital	**1 697 009**	**607 291**	**2 304 300**

Note 14 - Andre overføringer

Se note 12 - Øremerkede midler for detaljer.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Giljehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Giljehagen

Styreleder	Magne Nylenna (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Kjell Arne Ekeberg (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Petter Antonsen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Camilla Larsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Signe Merethe Videm (sign.)	26.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Giljehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Giljehagen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: TYU5W-VOTJY-8GJ8X-RO6OZ-2HGNF-GS2LU

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TYU5W-VOTJY-8GJ8X-RO6OZ-2HGNF-GS2LU

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 10:56:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TYU5W-VOTJY-8GJ8X-RO6OZ-2HGNF-GS2LU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 for Sameiet Giljehagen

Åtte styremøter har Sameiet Giljehagen avholdt i 2025. I tillegg håndterer styreleder og andre i styret mange saker fortløpende.

Årsmøtet 2025 ble gjennomført onsdag 2. april 2025 i Ski menighetshus etterfulgt av uformelt samvær med kaffe og kringle. Årsmøtet vedtok å holde den månedlig avsetning til vedlikehold uendret på 20 000 kr.

Styreleder Magne Nylenna og styremedlemmene Petter Antonsen og Signe Videm sto ikke på valg. Hege Hallen gikk ut av styret, og som styremedlemmer for to år ble Kjell Arne Ekeberg gjenvalgt, og tidligere varamedlem Camilla Larsen valgt. Varamedlem Reidar Lund ønsket ikke gjenvalg, og som varamedlemmer for ett år ble Sonja Frantzen og Marianne Teigen valgt. Varamedlemmer innkalles til og har møtt til alle styremøter, og styret har arbeidet godt sammen.

Årsmøtet vedtok at sameiet skal ha en valgkomite, og til denne komiteen ble valgt Kjell Jansen, Ellen Vangsnes og Mona Lund. Styret har senere vedtatt en veiledning for valgkomiteen som sier at styret sender valgkomiteen en oversikt over hvem som er på valg, og for hvor lang periode, minst åtte uker før årsmøtet. Valgkomiteen skal sende sitt forslag til styret innen fire uker før årsmøtet.

Gjennomgang i Giljehagen mellom Idrettsveien og Torgveien av uvedkommende er uønsket, og styret vedtok i 2024 å skilte begge inngangene med Ingen gjennomgang og Privat gårdstun Årsmøtet vedtok å montere «større skilt som er mer synlige», og det er gjennomført.

Sameiet har en midlertidig renovasjonsordning, og det foreligger derfor ikke formell ferdigattest for bygget. Det pågår fortsatt dialog mellom utbygger og Nordre Follo kommune om varig renovasjonsordning. I tråd med sameiets ønske planlegges det for nedgravde søppelbrønner på østsiden av Skoleveien ved enden av Torgveien. I mellomtiden er det søkt om videreføring av dagens ordning med søppelcontainere på sørsiden av Torgveien.

Heiskontroll i 2024 påpekte mangler ved løfteheisen mot Torgveien. Det er utbedret i 2025.

Ventilasjonsfiltre ble innkjøpt kollektivt våren 2025. Alle eiere blir belastet for utgiften. Styret anser dette som en hensiktsmessig ordning som både er økonomisk gunstig og som sikrer at alle filter blir skiftet minst en gang årlig.

Vannlekkasjer opplevde vi dessverre også i 2025. Det var gjentakende lekkasjer i et innvendig nedløpsrør i Idrettsveien 11C, med påfølgende vanninntrengning i bodene ved siden av sykkelboden. Ved hjelp av forsikringen ble det gjort omfattende undersøkelser til bruddet ble avdekket og reparert. Forsikringsselskapet følger opp regress. Det er tidligere opplyst om skade som har pågått siden vi flyttet inn. Denne skal nå være reparert etter lang tids feilsøk. Også i Torgveien 12 var det lekkasje fra taket (ved heissjakten) til en leilighet i 6. etasje. Dette er også utbedret.

Bygningssjekk er blitt gjennomført via vårt forsikringsselskap If. Det er en uhildet kontroll av bygningene, fellesarealer og uteområder. Målet er en generell kontroll av tilstanden og gir forslag til vedlikeholdsplaner. Punkter som ble kommentert er fulgt opp av styret gjennom året. Takstmannen fremhevet sameiet som eksemplarisk i forhold til gode brannverninstrukser og opplæring.

Skjeggkre er oppdaget i noen leiligheter og tiltak er gjennomført ved bistand av Anticimex. Skjeggkre er ufarlige, men kan skape ubehag for beboerne. Egenandel faktureres eier av leiligheten.

Låser i dørene inn til bodgangene ble installert i oktober etter tegn til innbruddsforsøk i flere boder. Låser i dørene fra garasjen til oppgangene er umulig da dette er rømningsveier. Høsten 2025 ble det observert mus i garasjen og satt opp feller. Fangsten ble to mus innen årsskiftet.

Garasjevask ble utført 27. mars.

Nytt rengjøringsfirma, Insider Facility Solutions AS, overtok ansvar for vask av fellesarealer fra 1. juni 2025.

Avtalen om vaktmestertjenester med Boservice AS ble oppsagt i oktober 2025 med virkning fra 1. februar 2026. Begrunnelsen var blant annet behov for mer skjøtsel av grøntområder og sameiet har inngått en ny avtale som omfatter både dette og dagens vaktmestertjenester. Ny avtale med Facilitec trer i kraft 1. februar 2026.

Sommerfesten torsdag 28 august ble flyttet fra takterrassen til garasjen på grunn av fare for regn. Rundt 40 beboere hygget seg med cateringbuffet og medbragt drikke. Ordfører Cecilie Dahl-Jørgensen Pind var på besøk og fortalte om kommunens arbeid med rehabilitering av uteområder i Ski sentrum. Hun forsikret om at arbeidet var i rute og at vi kunne se fram til et nytt torg i juni 2026.

En vellykket dugnad ble gjennomført 16. september. Oppslutningen var god, og været var tjenlig. Ute ble grøntområdene ryddet, beskjært og klippet. I fellesområdene i underetasjen ble hyller montert og rester helt fra byggeperioden kastet i leid container. Det var enighet om ny dugnad til våren. Grøntgruppen under ledelse av Signe Videm har som tidligere år, gjort en stor og uvurderlig innsats på takterrasser og i atriet. Vi anmoder flere om å delta i dugnadsarbeidet,

Norgespris, en forutsigbar, fast pris per kilowattime (50 øre inkl moms) på strøm uavhengig av markedets spotpris, ble tilgjengelig i oktober. Da inngikk sameiet avtale om Norgespris både på energi fra Follo fjernvarme (som følger strømprisene) og fra Fjordkraft som leverer strøm til fellesarealene.

Brannøvelser arrangeres av brannvernleder Ellen Nylenna. Hun gir også oppsøkende opplæring i sameiets alarm- og brannvernrutiner. Alarmanlegget ble testet 14 mai og det var brannøvelse 20 november. Se egen brannvernmelding.

Julelystenning i atriet ble i arrangert av styret 1. desember med servering av gløgg og pepperkaker til 22 frammøtte.

Budsjett for 2026 ble vedtatt i årets siste styremøte 20 november. Med god økonomistyring forutsetter vi at det er tilstrekkelig å øke felleskostnader for sameiet med 3 % som er Statistisk sentralbyrås prognose for generell prisstigning. Garasjetillegget holdes uendret. Avsetning til vedlikeholdsfond vedtas av årsmøtet.

Informasjon til seksjonseiere og beboere gis i jevnlige skriv fra styret formidlet med e-post. Giljehagens facebookside har nå 77 medlemmer og brukes og anbefales som kommunikasjonsforum mellom beboere.

Årsmelding om brannvern 2025

Brannvernlederen skal iflg instruks sørge for

- At alle beboere får opplæring i sameiets brannregler og varslingsanlegg. Dette gjelder også alle leietakere
- Å gjennomføre en brannøvelse årlig. Øvelsen kan være en teoretisk opplæringsøvelse eller en rømmingsøvelse.
- Ha noe tilsyn med fellesarealene for at brannfarlige situasjoner skal unngås
- Å delta ved offentlig brannsyn om dette blir aktuelt

- Brannvernlederen rapporterer til styret.
-

I 2025 har Sameiet hatt en felles teoretisk opplæringsøvelse 20.11.2025. 26 leiligheter deltok på øvelsen, og de ga uttrykk for at disse årlige repetisjonene av brannrutinene er nyttige. Det er lett å glemme rutinene og hvordan alarmanlegget fungerer, så vi kommer til å fortsette med å ha denne formen for opplæring.

Øvelsene var kunngjort gjennom e-post til alle beboere og eiere og gjennom påminnelser på sameiets facebookside.

Brannvernlederen har besøkt alle nye beboere etter hvert som de har flyttet inn, og gitt individuell opplæring.

Bravida hadde årsettersyn på anlegget 14.-15.05. og i den forbindelse ble det gjort en klokketest 15.05. Da fungerte alle brannklokkene og beboerne som var hjemme, fikk en rømmingsøvelse.

Brannvernleder og Sonja Franzen fra styret deltok på brannvernskurs i regi av Usbl og brannvesenet 26.11.2025.

Fellesarealene er ryddige. Ingen ting er til hinder for evt rømming.

Konklusjon for året 2025 i Sameiet Giljehagen: Det har ikke vært meldt om ufrivillige alarmhendelser dette året. Beboerne er veldig flinke til å følge de anbefalte forholdsreglene med flittig bruk av kjøkkenvifte og god lufting når det trengs.

Branntavlenes gul-rød-grønn knapper har vært riktig brukt hvis forhåndsvarsel har slått ut i leilighetene og vi har ikke, etter hva brannvernlederen er kjent med, hatt noen tilfeller av full alarm.

Husk at vi ikke har automatisk varsel til brannvesenet og må selv ringe 110 ved brann.

Giljehagen 18.02.26

Ellen Bjørdal Nylenna, brannvernleder



Trivselsregler for Sameiet Giljehagen

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Giljehagen 13.4.2026

Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.
Akkurat som kardemommeloven, forutsetter trivselsreglene at alle tar hensyn til hverandre. Reglene er laget for å sikre et godt og trygt bomiljø, og gjelder for alle som oppholder seg i Giljehagen.

Aktivitet og støynivå

- ✓ Søndag - torsdag skal det være ro mellom kl 23:00 og 07:00.
- ✓ Fredag - lørdag skal det være ro mellom kl 01:00 og 09:00.
- ✓ Sjenerende røyking utendørs skal unngås i samme tidsrom
- ✓ Støy som følge av reparasjoner eller lignende (boring, saging osv.), skal begrenses i størst mulig grad og helst ikke utføres på søndager eller helligdager.
- ✓ Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Bruk av boligen

- ✓ Framleie skal skje i tråd med vedtektene og meldes til styret.
- ✓ Alle beboere skal ha gjennomgått sameiets opplæring i brann- og varslingsrutiner. Vær ansvarlig ved bruk av ladere, ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- ✓ Sørg for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann- eller avløpsrør ikke blir frostskadet, og
- ✓ at ventilasjonsanlegget til enhver tid er påslått for å unngå kondensskader og muggdannelse.

Fellesarealer – omfatter også trappeganger

- ✓ Alle må bidra til at det er ryddig og søppelfritt på fellesarealene.
- ✓ Alle postkasser skal ha standardiserte navneskilt, og entredører skal ha skilt med navn på beboere.Sykler skal parkeres på anviste plasser, og gangveier må ikke blokkeres.
- ✓ Utlegg av mat til fugler o.l. skal ikke forekomme fordi det kan tiltrekke seg skadedyr.
- ✓ Takterrassene skal holdes ryddige og rene, og personlige eiendeler skal ikke etterlates. Bruk av grill på takterrasser, inkl. engangsgrill er ikke tillatt.
- ✓ Alle installasjoner i fellesarealer og på fasade, inkl. varmepumpe, markise o.l., krever styregodkjenning. Parabolantenne er ikke tillatt.

Parkering og kjøring

- ✓ Kun oppmerkede parkeringsplasser skal benyttes med en bil per parkeringsplass
- ✓ Husk å parkere innenfor egne plassgrenser slik at naboen også har enkel tilgang til bilen.
- ✓ Parkeringsplassene i garasjen skal holdes rene og ryddige.
- ✓ Fjern snø fra bilen før innkjøring for å hindre vann på gulvet.
- ✓ Pass på at uønskede personer ikke kommer inn i garasjen ved inn- og utkjøring.

Dyrehold

- ✓ Det er tillatt med dyr i Giljehagen, men beboere som holder dyr, skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
- ✓ Støyende eller aggressive dyr som skaper ubehag for naboer, er uønsket.

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 13.04.2026.

> 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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Giljehagen mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Ski Menighetshus - Kirkeveien 3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Magne Nylenna

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Granlund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 23

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Vedlikeholdskonto

3.1 Økt avsetning til vedlikeholdskonto

I henhold til vedtektene skal beløp for avsetning til vedlikeholdskonto fastsettes av årsmøtet.

Styret foreslo en økning fra 20.000 kroner per måned til 22.000 kroner.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å øke avsetningen til vedlikeholdskonto fra 20 000 kroner til 22 000 kroner per måned.

3.2 Overføring til vedlikeholdskonto

Sameiet har for 2025 et positivt årsresultat. Styret foreslo at overskuddet på kr 114 139 overføres til vedlikeholdskonto.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at overskuddet for 2025 på kr 114.139 overføres til vedlikeholdskonto.

4. Årsmeldinger

4.1 Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen fra styret ble tatt til orientering.

4.2 Årsmelding fra brannvernleder

Vedtak:
Årsmeldingen fra brannvernleder ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Det er forbudsjettert med totalt kr 150 000. Intern fordeling av honorar bestemmes av styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150.000,- ble godkjent

6. Andre saker

6.1 Endring av trivselsregler - Sjenerende røyking utendørs

Styret foreslo for årsmøtet 2026 at en anmodningen om å unngå sjenerende røyking nattestid blir inkludert i trivselsreglene i tråd med vedlagte forslag til reviderte trivselsregler i innkallingen.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å inkludere en anmodning om å unngå sjenerende røyking på nattestid i sameiets trivselsregler.

6.2 Vedtektsendring om meldeplikt ved utleie

Styret foreslo et nytt tillegg til vedtektene pkt 2-1 (2).

Seksjonseier plikter å registrere alle leieforhold i den digitale løsningen sameiet til enhver tid benytter for beboeradministrasjon. Registreringen må gjøres senest en måned etter innflytting og holdes oppdatert så lenge leieforholdet består. Registreringen kan utføres av forretningsfører mot betaling.

Endring av vedtektene krever i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag til tillegg til vedtektene pkt. 2-1 (2).

6.3 Vedtektsforslag om valgkomité

Sak fra Torill og Kjell Arne Ekeberg med forslag til vedtektsbestemmelse om valgkomité. Det ble i møtet fremmet et justert forslag av forslagsstiller, hvor bestemmelsene som foreslås tatt inn i vedtektene er vesentlig kortere, og øvrige forhold foreslår regulert gjennom retningslinjer for styret og valgkomiteen.

Årsmøtet stemte over det justerte forslaget.

Endring av vedtektene krever i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget oppnådde ikke nødvendig 2/3 flertall og ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 9

6.4 Forslag om valgkomitémedlemmer

Sak fra Kjell Arne Ekeberg med forslag til valg av medlemmer til valgkomitè.

Vedtak:

Årsmøtet valgte valgkomité for ett år bestående av Mona Lund, Stein Bastiansen og Torill Rønsen Ekeberg .

Antall stemmer for: 12

6.5 Forslag om at styret skal være valgkomité

Sak fra Magne Nylenna med forslag om at sameiets styre fungerer som valgkomité.

Vedtak:
Saken utgikk, da årsmøtet i sak 6.4 vedtok å velge egen valgkomité.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Magne Nylenna, var på valg og stile ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Sonja Frantzen for 2 år.

7.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene, Signe Merethe Videm og Petter Antonsen, var på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Antonsen for 1 år.

Valgt ble: Marianne Teigen for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene, Marianne Wernle Teigen og Sonja Frantzen, var på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Signe Videm for 1 år.

Valgt ble: Rahul Sankhayan for 1 år.

8. Avslutning - uformelle orienteringer

Etter at årsmøtet var formelt avsluttet ble det gitt orientering om:

- Bonabo, ved Marte Østnes fra Usbl
- Skjeggkre, ved Signe Videm
- Dugnad og garasjefeiing, ved Sonja Frantzen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Giljehagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magne Nylenna (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Ole Granlund (sign.)	14.04.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Giljehagen

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Ski Menighetshus, Kirkeveien 3, 1400 Ski

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Giljehagen

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Ski Menighetshus, Kirkeveien 3, 1400 Ski

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Vedlikeholdskonto

- 3.1 Avsetning til vedlikeholdsfond
- 3.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

4 Årsmelding 2024

5 Godtgjørelse til styret

6 Andre saker

- 6.1 Renovasjon - fra styret
- 6.2 Gjesteparkeringsplasser - fra Sissel og Jan Strømme
- 6.3 Skilting av "Ingen gjennomgang" i Giljehagen - fra Kjell Jansen m.fl.
- 6.4 Valgkomite - fra Torill Rønsen Ekeberg

7 Valg

- 7.1 Valg av medlemmer til styret
- 7.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Vedlikeholdskonto

3.1 Avsetning til vedlikeholdsfond

Iht. vedtektene punkt 5.2 (6) skal beløp for månedlig
avsetnng til vedlikeholdskonto bestemmes av årsmøtet. Årsmøtet 2024 fastsatte dette beløpet til kr 20.000 pr. måned fra mai 2024. Et godt driftsresultat for 2024 med overskudd som foreslås overført til vedlikeholdskonto, gjør at styret foreslår at den månedlige avsetning holdes uendret.

Forslag til vedtak: Avsetningen til vedlikeholdsfond holdes uendret på kr 20 000

3.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

Sameiet har for 2024 et positivt årsresultat. Styret foreslår at overskuddet på kr. 222.304 overføres til vedlikeholdskonto.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å overføre kr. 222.304 til sameiets vedlikeholdskonto,

4. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er for 2025 budsjettert med totalt kr 120 000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000,- godkjennes

6. Andre saker

6.1 Renovasjon - fra styret

Kommunens skrinlagte planer om et søppelsugsystem i Ski gjør at Giljehagen har en midlertidig renovasjonsordning. Dette er formelt en sak mellom utbygger og Nordre Follo kommune og Follo Ren, men den endelige løsning vil i høy grad angår beboerne i Giljehagen.

Sammen med Backe Prosjekt AS er to alternativer utredet (vedlegg). Selv om dette er

en sak årsmøtet ikke har avgjørelsesmyndighet for, ønsker styret årsmøtets vurdering av de to alternativene.

Begge løsninger har fordeler og ulemper, men etter en avveining, der bl.a. faren for luktplager og krevende renhold ved alternativ 1 ble vektlagt, endte styret opp med å anbefale at man går videre med alternativ 2.

Forslag til vedtak: Sameiet anbefaler alternativ 2 som renovasjonsordning. Kostnader ved etablering forutsettes dekket av utbygger og driftskostnader av belastet renovasjonsavgift.

Styrets innstilling: Årsmøtet støttet styrets prioritering av alternativ 2 (felles avfallsløsning med Trekantkvartalet) i arbeidet med varig renovasjonsløsning

6.2 Gjesteparkeringsplasser - fra Sissel og Jan Strømme

Sissel og Jan Strømme foreslår at de to plassene i parkeringshuset som er øremerket servicebiler kan benyttes til gjesteparkering på kveldstid og i helgene (vedlegg). Styret drøftet saken i møte 10.2.2025 og erkjenner at mangelen på gjesteparkeringsplasser er et problem.

I tillegg til at parkering på de to plassene medfører ulempe for andre biler i parkeringshuset når de benyttes, ble det påpekt at det i blant er behov for servicebiler og håndverkere også utenom ordinær arbeidstid. I tillegg ble problemene med å overholde den foreslåtte parkeringstiden påpekt, og faren for en utglidning av bruksreglene. Etter en helhetsvurdering kom derfor styret til at man anbefaler årsmøtet å avvise forslaget.

Styret minner om muligheten til å bruke Facebook-grupper i Giljehagen aktivt til å etterspørre og tilby kortidsparkering og anbefaler alle å bidra til det.

Forslag til vedtak: For at flest mulige skal kunne benytte seg av disse plassene skal tiden de blir opptatt være av rimelig lengde, maksimum 4 timer for hver bruker, og ikke døgn tilgjengelige.

Tilgjengelig tidsbruk skal være slik:

· De to angjeldende parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for beboerne/deres gjester hvert døgn slik: Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag fra kl. 17.00 til kl. 01.00.

· Lørdag og søndag kan det parkeres, også med de gjeldende tidsintervaller, i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 01.00.

Styrets innstilling: Forslaget avvises

6.3 Skilting av "Ingen gjennomgang" i Giljehagen - fra Kjell Jansen m.fl.

Gjennomgang i Giljehagen mellom Idrettsveien og Torgveien av uvedkommende er uønsket, og styret vedtok i 2024 å skilte begge inngangene med I**ngen gjennomgang** og **Privat gårdstun**. I mellomtiden er skiltene mot Torgveien fjernet av uvedkommende.

Kjell Jansen med flere mener at skiltingen er mangelfull.

Styret legger saken fram til drøfting i årsmøtet uten noen tilråding,

Forslag til vedtak: Det stemmes over at større skilt som er mer synlige, kanskje i

andre
farger, settes opp.

6.4 Valgkomite - fra Torill Rønsen Ekeberg

På årsmøtet i 2024 foreslo jeg muntlig å nedsette en valgkomite.

Det ble ikke tatt til følge.

Samtlige lag og foreninger jeg har vært og er medlem av har en slik ordning.

Forslaget fremmes her på nytt, skriftlig.

Forslag

Det nedsettes en valgkomite på årsmøtet 02.04.2025.

Denne skal arbeide fram mot årsmøtet 2026, og komme med forslag til styrekandidater.

Komiteen bør, så langt det lar seg gjøre, ha følgende sammensetning:

- En representant fra hver av våre fire oppganger
- En eier som leier ut sin leilighet.
- God kjønnsfordeling
- God aldersspredning
- Tre velges for ett år, de to øvrige for to år.

Ski, 05.02 2025

Torill Rønsen Ekeberg (Leilighet A 601).

Forslag til vedtak: Det nedsettes en valgkomite på årsmøtet 02.04.2025.

Denne skal arbeide fram mot årsmøtet 2026, og komme med forslag til styrekandidater.

Komiteen bør, så langt det lar seg gjøre, ha følgende sammensetning:

En representant fra hver av våre fire oppganger
En eier som leier ut sin leilighet.
God kjønnsfordeling
God aldersspredning
Tre velges for ett år, de to øvrige for to år.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Magne Nylenna
Styremedlem, Hege Hallén
Styremedlem, Signe Merethe Videm
Styremedlem, Petter Antonsen
Styremedlem, Kjell Arne Ekeberg
Varamedlem, Camilla Larsen
Varamedlem, Reidar Lund

7.1 Valg av medlemmer til styret

Styreleder, Magne Nylenna, og styremedlemmene Petter Antonsen og Signe Videm står ikke på valg.

Hege Hallen går ut av styret, og som styremedlemmer for to år foreslås:

- Kjell Arne Ekeberg (gjenvalg)
- Camilla Larsen (nåværende varamedlem)

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger som styremedlemmer for to år

- Kjell Arne Ekeberg (gjenvalg)
- Camilla Larsen (nåværende varamedlem)

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

To varamedlemmer skal velges for ett år. Reidar Lund ønsker ikke gjenvalg.

Styret innstiller:

-Sonja Frantzen, Torgvn 12

-Marianne Teigen, Torgvn 14

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger som varamedlemmer til styret for ett år

-Sonja Frantzen, Torgvn 12

-Marianne Teigen, Torgvn 14

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 007 613**	**734 821**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	628 703	333 485
Endringer i andre langsiktige poster	-406 398	-60 694
B. Endring arbeidskapital	**222 304**	**272 791**
C. Arbeidskapital	**1 229 917**	**1 007 613**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 114 683	1 961 103
Kortsiktiggjeld	-884 766	-953 490
C Arbeidskapital	**1 229 917**	**1 007 613**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Giljehagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	1 953 269	1 755 688	1 768 470	2 047 871
Sum leieinntekt		**1 953 269**	**1 755 688**	**1 768 470**	**2 047 871**
Andre inntekter					
Tilskudd	4	10 000	0	0	0
Diverse inntekt	5	600	0	0	0
Sum annen inntekt		**10 600**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 963 869**	**1 755 688**	**1 768 470**	**2 047 871**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	16 074	14 382	16 074	16 920
Styrehonorar	6	114 000	102 000	114 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		72 373	81 447	97 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	319 567	301 698	289 000	333 000
Kommunale avgifter/renovasjon		-349	169 178	100 000	87 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	6 188	8 125	8 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	16 621	52 156	23 000	39 000
Reparasjon og vedlikehold	10	293 525	205 921	507 520	714 000
Revisjonshonorar		6 644	6 345	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		89 160	84 592	88 216	93 000
Andre honorar	11	76 439	88 598	51 000	99 000
Kontorkostnad		2 198	1 668	0	3 500
TV/bredbånd		196 466	187 200	200 000	202 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	445	0	0
Kontingenter og gaver		350	723	2 000	2 000
Forsikringer		166 828	142 594	167 000	189 000
Andre kostnader	12	18 178	5 466	66 000	73 000
Sum kostnad		**1 394 262**	**1 452 537**	**1 735 810**	**2 084 920**
Driftsresultat		**569 607**	**303 151**	**32 660**	**-37 049**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 096	30 334	0	30 000
Netto finansposter		**-59 096**	**-30 334**	**0**	**-30 000**
Årsresultat		**628 703**	**333 485**	**32 660**	**-7 049**
Andre overføringer	15	406 398	60 694	0	0
Overført sameiekapital		222 304	272 791	0	0
SUM OVERFØRINGER		**628 703**	**333 485**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Giljehagen

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	467 092	60 694
Sum anleggsmidler		**467 092**	**60 694**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 654	0
Kostnader til avregning		498 321	557 952
Andre kortsiktige fordringer		3 107	9 498
Forskuddsbetalte kostnader		57 363	57 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 544 237	1 336 343
Sum omløpsmidler		**2 114 683**	**1 961 103**
SUM EIENDELER		**2 581 775**	**2 021 796**

Balanse 2024 Sameiet Giljehagen

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		467 092	60 694
Annen egenkapital		1 229 917	1 007 613
Sum opptjent egenkapital		**1 697 009**	**1 068 306**
Sum egenkapital	**14**	**1 697 009**	**1 068 306**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 331
Leverandørgjeld		145 149	179 832
A konto til avregning		733 820	764 434
Annen kortsiktig gjeld		5 797	6 892
Sum kortsiktig gjeld		**884 766**	**953 490**
Sum gjeld		**884 766**	**953 490**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 581 775**	**2 021 796**

Sted:_____ Dato:_____

Magne Nylenna Styreleder	Signe Merethe Videm Styremedlem	Kjell Arne Ekeberg Styremedlem
Hege Hallén Styremedlem	Petter Antonsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Sameiet består av 56 seksjoner.
Eiendommen er oppført på g.nr 134, b.nr 122 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 2 416,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4256127.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 97% på bolig (avdeling 039) og 3% på næring (avdeling 038).
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	21 427	30 964	29 680	38 516
Sum leieinntekt	**21 427**	**30 964**	**29 680**	**38 516**
Sum inntekt	**21 427**	**30 964**	**29 680**	**38 516**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	1 023	0	493	569
Styrehonorar	7 258	0	3 494	4 032
Driftskostnad				
Energikostnad	442	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	210	0	336	336
Kommunale avgifter/renovasjon	50	5 075	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	186	244	240	218
Verktøy, inventar og driftsmateriell	18	7	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3 590	1 385	8 052	15 087
Revisjonshonorar	223	190	210	235
Forretningsførerhonorar	2 505	2 538	2 856	3 125
Andre honorar	2 383	2 477	1 714	3 327
Kontorkostnad	0	0	0	118
Kontingenter og gaver	0	0	67	67
Forsikringer	5 005	4 278	5 000	6 350
Andre kostnader	172	196	2 218	2 453
Sum kostnad	**23 065**	**16 390**	**24 680**	**35 917**
Driftsresultat	**-1 638**	**14 574**	**5 000**	**2 599**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	1 986	905	0	1 008
Netto finansposter	**-1 986**	**-905**	**0**	**-1 008**
Årsresultat	**348**	**15 480**	**5 000**	**3 607**
Andre overføringer	12 673	1 821	0	0
Overført sameiekapital	0	13 659	0	0
SUM OVERFØRINGER	**12 673**	**15 480**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 931 842	1 724 724	1 738 790	2 009 355
Sum leieinntekt	**1 931 842**	**1 724 724**	**1 738 790**	**2 009 355**
Andre inntekter				
Tilskudd	10 000	0	0	0
Diverse inntekt	600	0	0	0
Sum annen inntekt	**10 600**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**1 942 442**	**1 724 724**	**1 738 790**	**2 009 355**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	15 051	14 382	15 581	16 351
Styrehonorar	106 742	102 000	110 506	115 968
Driftskostnad				
Energikostnad	71 931	81 447	97 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	319 357	301 698	288 664	332 664
Kommunale avgifter/renovasjon	-399	164 103	100 000	87 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6 002	7 881	7 760	6 282
Verktøy, inventar og driftsmateriell	16 603	52 149	23 000	39 000
Reparasjon og vedlikehold	289 935	204 536	499 468	698 913
Revisjonshonorar	6 421	6 155	6 790	6 765
Forretningsførerhonorar	86 654	82 054	85 360	89 875
Andre honorar	74 057	86 121	49 286	95 673
Kontorkostnad	2 198	1 668	0	3 382
TV/bredbånd	196 466	187 200	200 000	202 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	0	445	0	0
Kontingenter og gaver	350	723	1 933	1 933
Forsikringer	161 823	138 316	162 000	182 650
Andre kostnader	18 006	5 271	63 782	70 547
Sum kostnad	**1 371 197**	**1 436 148**	**1 711 130**	**2 049 003**
Driftsresultat	**571 245**	**288 576**	**27 660**	**-39 648**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	57 110	29 429	0	28 992
Netto finansposter	**-57 110**	**-29 429**	**0**	**-28 992**
Årsresultat	**628 355**	**318 005**	**27 660**	**-10 656**
Andre overføringer	393 725	58 873	0	0
Overført sameiekapital	0	259 132	0	0
SUM OVERFØRINGER	**393 725**	**318 005**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 671 908	1 491 898
3609 Leie parkering	64 800	64 800
3610 Sameieinnbetalinger	0	11 790
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	196 560	187 200
3625 Avsetning vedlikehold	20 001	0
Sum	**1 953 269**	**1 755 688**

Note 4 - Tilskudd

Konto 3403 gjelder støtte fra Usbl Bomiljøfond for oppgradering av fellesareal.

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	600	0
Sum	**600**	**0**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 074	14 382
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	114 000	102 000
Sum	**130 074**	**116 382**

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	106 720	101 252
6341 Brannalarm	5 175	0
6360 Garasjevask	17 241	17 908
6361 Fast renhold	88 873	84 320
6364 Matteleie	13 466	17 043
6390 Sikkerhetsutstyr	0	1 799
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 470	40 478
6392 Containerleie/tømming	960	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	43 662	38 899
Sum	**319 567**	**301 698**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Etablering Bevar HMS	6 188	8 125
Sum	**6 188**	**8 125**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 995	0
6540 Inventar	4 828	9 500
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	999	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 931	41 525
6552 Driftsmateriell	1 868	1 131
Sum	**16 621**	**52 156**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	27 189	0
6603 Vedlikehold elektro	20 323	10 477
6611 Vedlikehold heiser	167 934	144 971
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 588	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	49 375	30 958
6630 Egenandel forsikring	2 000	0
6641 Malerarbeider	0	447
6648 Vedlikehold dører og porter	4 348	3 948
6663 Vedlikehold ventilasjon	19 769	15 120
Sum	**293 525**	**205 921**

Note 11 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	41 028	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 224	46 361
6716 Honorarkostnader øvrige	12 188	0
6730 Teknisk honorar	0	42 238
Sum	**76 439**	**88 598**

Konto 6714 gjelder kostnader for avdelingsregnskap, målingsbaserte tjenester og nøkkelavtale.

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 067	3 565
7719 Møter, div. styret	11 650	0
7720 Årsmøte	1 446	0
7770 Betalingskostnader	1 091	1 160
7773 Omkostninger innkreving	2 924	741
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**18 178**	**5 466**

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	60 694	406 398	467 092
Årets resultat	1 007 613	222 304	1 229 917
Sum opptjent egenkapital	**1 068 306**	**628 703**	**1 697 009**
Sum egenkapital	**1 068 306**	**628 703**	**1 697 009**

Note 15 - Andre overføringer

Se note 13 - Øremerkede midler for detaljer.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Giljehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Giljehagen

Styreleder	Magne Nylenna (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kjell Arne Ekeberg (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Signe Merethe Videm (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Hege Hallén (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Petter Antonsen (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Giljehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Giljehagen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: T1CZD-2DGEV-N6EQQ-H8DEI-KKGUK-I14X5

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T1CZD-2DGEV-N6EQQ-H8DEI-KKGUK-I14X5

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-03-05 07:23:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T1CZD-2DGEV-N6EQQ-H8DEI-KKGUK-I14X5

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Giljehagen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Magne Nylenna
Styremedlem, Hege Hallén
Styremedlem, Signe Merethe Videm
Styremedlem, Petter Antonsen
Styremedlem, Kjell Arne Ekeberg
Varamedlem, Camilla Larsen
Varamedlem, Reidar Lund

Styret i Sameiet Giljehagen består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Giljehagen 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. Sameiet Giljehagen ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 828832352

Sameiet Giljehagen består av 52 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Giljehagen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4256127. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2024 for Sameiet Giljehagen

Det er avholdt ni styremøter i Sameiet Giljehagen i 2024, alle i møterommet på Ski bibliotek. I tillegg håndterer styreleder og andre i styret mange saker fortløpende. Styret har arbeidet godt sammen.

Borettslag og sameier i Ski sentrum ble 8.februar.2024 invitert av Nordre Follo kommune til dialogmøte om renovasjon i Ski sentrum. Sameiet Giljehagen har fortsatt bare en midlertidig renovasjonsordning. En varig løsning er i utgangspunktet et ansvar for utbygger i samarbeid med FolloRen og Nordre Follo kommune, men sameiet har åpenbare interesser av å bli involvert.

Årsmøtet 2024 ble avholdt onsdag 10. april kl 18 i Kiwanis lokaler i Ski etterfulgt av uformelt samvær med kaffe og kringle. Årsmøtet vedtok å øke månedlig avsetning til vedlikehold fra 10 000 kr til 20 000 kr.

Garasjevask ble utført 16 april. Styret vedtok som i 2023, kollektivt innkjøp av ventilasjonsfilter. Alle eiere blir belastet utgift. Styret anser dette som en hensiktsmessig ordning som både er økonomisk gunstig og sikrer at alle filter blir skiftet minst en gang årlig. Muligheten for felles vindusvask for hele sameiet ble etter anmodning fra beboere utredet av styret, men vurdert som for kostbart.

Giljehagen har etter innflyttingen i 2022 hatt mange vannlekkasjer på ulike steder og med ulike årsaker. Slike lekkasjer oppstod også i 2024, og blir meldt som reklamasjonssaker til utbygger. Reklamasjonstiden for bygning er fem år. I de tilfellene hvor det hevdes reklamasjon, er det sameiet som må dokumentere at skaden oppstår som en følge av feil ved utførelse av bygningen. Dette oppleves som krevende, og vi har flere ganger hatt dialog med jurister hos USBL for få utbygger til å ta ansvar for reparasjon.

Det ble i 2022 inngått en kontrakt mellom I 11 as (utbygger) og Nordre Follo kommune om vederlagsfri overdragelse av areal i Idrettsveien. Avtalen var bindende for sameiet som nåværende hjemmelshaver. Styret i Sameiet Giljehagen behandlet saken i møte i 27. mai og fattet følgende vedtak: «Sameiet gir styreleder og ett styremedlem fullmakt til å signere tinglysing av inngått kjøpekontrakt for del av gnr. 134 bnr. 122. Vi forutsetter at alt ansvar for vedlikehold av det avståtte arealet ivaretas av Nordre Follo kommune». Denne forpliktelsen er senere bekreftet av kommunen

10. og11. juni hadde vi besøk av heiskontrollen. Det ble påpekt en rekke mangler ved løfteheisen mot Torgveien. Dette ble meldt videre fra sameiet som reklamasjon til utbygger og er nå utbedret. Heisstans fordi dørene blokkeres av rusk i gulvskinnene, har vært et tilbakevendende problem. Mer årvåkenhet og rensing/støvsuging av gulvskinnene ser ut til å ha redusert problemet.

Sommerfesten ble avholdt onsdag 21. august kl 18 på takterrassen i blokk A. Det ble bestilt cateringmat i henhold til budsjett og deltakerne medbragte egen drikke.

Høsten 2024 meldte flere beboere at nøklene til ytterdørene ikke fungerte, spesielt i Idrettsveien 11 og i Torgveien 14. Med assistanse fra Follo Lås og Glass Sikring ble dette løst med oljing av låsene.

Grøntgruppen under ledelse av Signe Videm har gjort en stor og uvurderlig innsats på takterrasser og i atriet. Vi anmoder flere om å delta i dette dugnadsarbeidet,

Gjennomgang av uvedkommende mellom Idrettsveien og Torgveien har vært drøftet flere ganger i styret. Styret erkjenner at fri ferdsel for allmennheten gjennom Giljehagens private gårdsrom medfører ulemper. I styremøtet 2. september vedtok derfor styret å montere skilter mot Torgveien og Idrettsveien med teksten "Ingen gjennomgang» og «Privat gårdstun»

Juletretenning i atriet ble i arrangert av styret 1. desember med servering av gløgg og pepperkaker.

Brannvernleder Ellen Nylenna har arrangert brannøvelser og gir oppsøkende opplæring i sameiets alarm- og brannvernrutiner. Se egen brannvernmelding.

I årets siste styremøte ble budsjett for 2025 vedtatt. Med god økonomistyring forutsetter vi at det er tilstrekkelig å øke felleskostnader for sameiet med kun 2,6 % som er Statistisk sentralbyrås prognose for generell prisstigning. Garasjetillegget holdes uendret. Avsetning til vedlikeholdsfond vedtas av årsmøtet.

Seksjonseiere og beboere blir informert med jevnlige skriv fra styret. Giljehagens facebookside har nå 73 medlemmer og anbefales som kommunikasjonsforum mellom beboere.

Årsmelding om brannvern 2024

Brannvernlederen skal iflg instruks sørge for

- At alle beboere får opplæring i sameiets brannregler og varslingsanlegg. Dette gjelder også alle leietakere
- Å gjennomføre en brannøvelse årlig. Øvelsen kan være en teoretisk opplæringsøvelse eller en rømmingsøvelse.
- Ha noe tilsyn med fellesarealene for at brannfarlige situasjoner skal unngås
- Å delta ved offentlig brannsyn om dette blir aktuelt

- Brannvernlederen rapporterer til styret.

I begynnelsen av september hadde vi to tilfeller av uventet og uforståelig alarm utløst fra teknisk rom. Bravida konkluderte med at trykkfall på vannet sannsynligvis utløste feil på sprinkleranlegget. Fallet i vanntrykk skyldtes gravearbeidet på torget. Dette er ufarlig, men kan skje igjen. Arbeidet på torget skal være ferdig sommeren 2026.

I 2024 har Sameiet hatt en felles teoretisk opplæringsøvelse 24.09.2024 som ble gjentatt 20.11.2024 for at flere skulle ha anledning til å delta. Til sammen var 30 leiligheter representert på øvelsene. To av dem som ikke kunne delta har senere fått individuell opplæring. For de fleste er dette nå repetisjon, men oppleves likevel nyttig. Det er lett å glemme rutinene og hvordan alarmanlegget fungerer, så vi kommer til å fortsette med å ha denne formen for opplæring.

Øvelsene var kunngjort gjennom e-post til alle beboere og eiere og gjennom påminnelser på sameiets facebookside.

Brannvernlederen har besøkt alle nye beboere etter hvert som de har flyttet inn, og gitt individuell opplæring.

En uønsket alarm i A-blokka avdekket en lydløs brannmelder i en leilighet. Dette førte til at Bravida hadde en gjennomgang av alarmanleggets digitale system 18.10.24. Nok en lydløs melder ble avdekket. Disse er nå reparert.

Når vi i løpet av høsten 2025 skal ha en rømmingsøvelse med aktiv alarm, vil mulige meldere uten lyd bli et prioritert tema.

Bravida hadde årsettersyn på anlegget 25.04.2024 og små uregelmessigheter er utbedret. Fellesarealene er ryddige. Ingen ting er til hinder for evt rømming.

Konklusjon for året 2024 i Sameiet Giljehagen: Det har vært svært få ufrivillige alarmhendelser dette året. Beboerne har vært flinke til å følge de anbefalte forholdsreglene med flittig bruke av kjøkkenvifte og god lufting når det trengs. Branntavlenes gul-rød-grønn knapper har vært riktig brukt når forhåndsvarsel har slått ut i leilighetene og vi har ikke, etter hva brannvernlederen er kjent med, hatt noen tilfeller av full alarm.

Husk at vi ikke har automatisk varsel til brannvesenet og må selv ringe 110 ved brann.

Giljehagen 15.03 25

Ellen Bjørdal Nylenna, brannvernleder

Notat vedr. permanent renovasjon Giljehagen

Bakgrunn

Under prosjekteringen av prosjektet kom det tidlig frem i møter med Follo Ren (FR) og Nordre Follo kommune (NFK) at det ikke var ønskelig med innvendig søppelrom i bygget. Dette på grunn av at kommunens strategi for renovasjon la opp til utvendig søppelsug. Senere er dette som kjent endret til nedgravde avfallsbrønner for nye prosjekter. Ettersom det ikke var tatt noen endelig beslutning for renovasjonsløsning i NFK da Giljehagen ble planlagt og bygget, ble det etablert en midlertidig løsning med bunntømte kontainere i Torgveien. På grunn av konstruksjoner i bakken lar det seg ikke gjøre med nedgravde brønner der hvor disse står i dag.

I strid med tidligere anbefalinger har nå NFK bedt oss om å søke en løsning med innvendig søppelrom, og bedt oss gå i dialog med FR om dette. Slik garasjen er utformet er ikke dette noen enkel oppgave, noe vi også har gitt uttrykk for til NFK. Slik vi ser det, og som FR er enig i, er det kun ett alternativ som kan tilfredsstille FR's arealkrav, nemlig å omgjøre den ene sykkelboden til søppelrom, se vedlagt alternativ 1. Som nevnt under er det flere usikkerheter rundt dette alternativet.

I ettertid har FR lansert alternativ 2, nemlig felles avfallsløsning med Trekantkvartalet (nedgravde avfallsbrønner med komprimering), og som er en avfallsløsning som er i tråd med kommunens strategi for den fremtidige renovasjonsløsningen for nye prosjekter.

Alternativ 1, sykkelrom gjøres om til søppelrom

Rommet vil kunne dekke behovet for antall kontainere som FR krever, men forutsetter følgende endringer for å kunne la seg gjennomføre:

- Den smale garasjeplassen som i dag tilhører seksjon 54 (Oslo Tannlegevakt Oslo AS) må «fjernes». Vi har snakket med eier av plassen, og han kan være villig til å endre plassering. Slik vi ser det kan det være mulig å flytte plassen til der hvor dere har skiltet plass for servicebil, men dette må vi eventuelt se nærmere på.
- Det må skjæres hull til døråpning i bærende betongvegg. Statiker mener dette bør la seg gjøre, men må se nærmere på det hvis det blir aktuelt.
- Det må etableres et eget ventilasjonsanlegg i rommet for å unngå luktplager. Kanaler for tilluft og avkast må føres gjennom garasjen og ut i fasaden ved siden av garasjeporten. Må utredes nærmere, er ikke sett på i detalj.
- Søppelrommet må etableres som egen branncelle, noe som medfører at døren til søppelrommet må oppgraderes, det samme gjelder veggen mot sportsbodene.

I tillegg til disse forutsetningene må det nevnes at sykkelrommet ikke er utstyrt med sluk, noe som vil gjøre renholdet litt mer tungvint.

Alternativet forutsetter at NFK godkjenner at sykkelplassene fjernes, men da må det eventuelt finnes andre plasser, eller at de godkjenner at avvik fra kommunens krav til sykkelparkeringsdekning. I tillegg må FR godkjenne lenger trilleavstand for kontainerne enn hva deres normer legger opp til.

Alternativ 2, felles avfallsløsning med Trekantkvartalet.

Follo Ren har gått noen runder med NFK og sett på alternativer for fremtidige prosjekter i nærområdet. Trekantkvartalet har begynt å røre på seg og dette er i ganske tett nærhet til der dagens midlertidige løsning for Giljehagen står.

Det kan være aktuelt å se på et samarbeid for denne renovasjonsløsningen. Det er snakk om nedgravde avfallsbrønner med komprimering, og hvor det vil være adgangskontroll for å begrense hvem som kan benytte avfallsbrønnene. Denne løsningen vil være i tråd med kommunens strategi for den fremtidige renovasjonsløsningen for nye prosjekter. Avstanden vil fra alle oppganger være under 100m dersom det velges korteste vei gjennom garasjen.

Vi har vært i kontakt med Ferd, som er utbygger for Trekantkvartalet. Reguleringsplanen er nå godkjent, og de vil sende inn rammesøknad medio 2025. Deretter legges leilighetene ut for salg og byggestart planlegges 2026.

Trekantkvartalet vil ferdig utbygd inneholde ca. 210 leiligheter, og det vil være naturlig at driftskostnadene fordeles forholdsmessig etter leilighetsantallet.

Se vedlagte tegninger for de to alternativene.

Oslo 18.12.2024

Jørn Ourom, Backe Prosjekt AS

ALTERNATIV 3.
Avfallsrom i sykkelrom.



Restavfall
6 stk 660 liter avfallsdunker
(L-B:1300-800mm)

Papir
5 stk 660 liter avfallsdunker
(L-B:1300-800mm)

Matavfall og glass-metall
6 stk 240 liter avfallsdunker
(L-B: 800-600mm)

Tegning:
FORSLAG TIL RENOVASJONSLØSNING INTERNT_ALTERNATIV 3

GILJEHAGEN
Idrettsveien 11, 1400 SKI

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/vebjornkjelsrud/Documents/Kjelsrud AS/00_KJELSRUD AS/01_PÅGÅENDE PROSJEKT/GILJEHAGEN_2019_22/02_Prosjektering/GILJEHAGEN_2019_22__26.pln

Tiltakshaver:	Gnr/Bnr:	Tegningsnr:		
I11 SKI AS **Fornebuveien 11**	**134/122** **Nordre Follo**	**F-X**		
Prosjektnr:	Målestokk:	Sign:	Rev. ID	Dato:
1455 // 2019_22 **// 20044 // 20-00072**	**1:200_A3**	**vk**	**-**	**10.10.2024**



Side 28 av 30

bar bakke

PROSJEKTNR. OG NAVN: 2018.44 Trekantkvartalet AS	TEGNINGSNAVN: Landskapsplan	TEGNINGSSTATUS: Reguleringsplan FORELØPIG	TEGNINGSNR: L100	STR: A1	SKALA: 1:250	DATO: 18.03.24	REV.
OPPDRAGSGIVER: Trekantkvartalet AS	KOORDSYS & DATUM: Euref89.UTM32 NN2000	TEGNER: ob	KONTROLL: kvh	GNR/BNR: 134/95 m.fl.			

Til styret: v/styreleder Magne Nylenna

Fra: Sissel & Jan Strømme

Ski 09.02.2025

FORSLAG TIL GILJEHAGENS ÅRSMØTE 2. APRIL 2025

Forslag: Åpne for beboere og deres gjester til å kunne bruke skjermede parkeringsplasser.

Bakgrunn: Det er ikke nok parkeringsplasser per antall leiligheter og ingen gjesteparkerings plasser i kjelleren. Derfor måtte det første styret finne en løsning på hvor forskjellige håndverksbiler kunne parkere når de skulle få gjort jobbene.

Løsningen ble å avsette 2 plasser langs 2 vegger. Det førte til at også andre brukte disse plassene og håndverksbilene fikk ikke plass. Derfor ble forbudsskiltene satt opp med parkeringsforbud.

Nå er første fase av oppstarten av Giljehagen ferdig. Behovet for service- og håndverksbiler er sterkt redusert. Etter arbeidstid nærmest null. Denne situasjonen bør derfor benyttes til en mulighet for at også beboerne og deres gjester får benytte de skjermede plassene i deler av døgnet.

Når alle følger de retningslinjer som blir bestemt vil dette kunne bli en god og praktisk hjelp til å kunne løse akutte kortvarige parkeringsbehov, også for de som eier garasjen..

Forslag til vedtak:

For at flest mulige skal kunne benytte seg av disse plassene skal tiden de blir opptatt være av rimelig lengde, maksimum 4 timer for hver bruker, og ikke døgn tilgjengelige.

Tilgjengelig tidsbruk skal være slik:

- De to angjeldende parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for beboerne/deres gjester hvert døgn slik: Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag fra kl. 17.00 til kl. 01.00.
- Lørdag og søndag kan det parkeres, også med de gjeldende tidsintervaller, i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 01.00.

Sak til årsmøte i Giljehagen 3/2 2025

Gjennomgang gjennom atriet

Det har ikke blitt bedre med hensyn til gjennomgang mellom Idrettsveien og Torgveien etter at skilt er satt opp. Skiltene er alt for små og skriften alt for lik den som viser adresse og nr. Dessuten er de plassert slik at de er vanskelige å se.

Forslag: Det stemmes over at større skilt som er mer synlige, kanskje i andre farger, settes opp.

Kjell Jansen.
Ellen Vangsnes
Per Schiff
Ole Schøyen
Frank Robert Lie
Ph.D. Rachel
Peter Dalle
Brit Zetlitz

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 Onsdag 02.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Giljehagen onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Ski Menighetshus, Kirkeveien 3, 1400 Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Magne Nylenna

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Bastiansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 24 og antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Vedlikeholdskonto

3.1 Avsetning til vedlikeholdsfond

Iht. vedtektene punkt 5.2 (6) skal beløp for månedlig avsetnng til vedlikeholdskonto bestemmes av årsmøtet. Årsmøtet 2024 fastsatte dette beløpet til kr 20.000 pr. måned fra mai 2024. Et godt driftsresultat for 2024 med overskudd som foreslås overført til vedlikeholdskonto, gjør at styret foreslår at den månedlige avsetning holdes uendret.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok at avsetningen til vedlikeholdsfond holdes uendret på kr 20 000,-.

3.2 Overføring av overskudd til vedlikeholdskonto

Sameiet har for 2024 et positivt årsresultat. Styret foreslår at overskuddet på kr. 222.304 overføres til vedlikeholdskonto.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å overføre kr. 222.304 til sameiets vedlikeholdskonto.

4. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er for 2025 budsjettert med totalt kr 120 000

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

6. Andre saker

6.1 Renovasjon - fra styret

Kommunens skrinlagte planer om et søppelsugsystem i Ski gjør at Giljehagen har en midlertidig renovasjonsordning. Dette er formelt en sak mellom utbygger og Nordre Follo kommune og Follo Ren, men den endelige løsning vil i høy grad angå beboerne i Giljehagen.

Sammen med Backe Prosjekt AS er to alternativer utredet. Selv om dette er en sak årsmøtet ikke har avgjørelsesmyndighet for, ønsket styret årsmøtets vurdering av de to alternativene.

Begge løsninger har fordeler og ulemper, men etter en avveining, der bl.a. faren for luktplager og krevende renhold ved alternativ 1 ble vektlagt, endte styret opp med å anbefale at man går videre med alternativ 2.

Vedtak:

Årsmøtet støttet styrets prioritering av alternativ 2 (felles avfallsløsning med Trekantkvartalet) i arbeidet med varig renovasjonsløsning.

6.2 Gjesteparkeringsplasser - fra Sissel og Jan Strømme

Sissel og Jan Strømme foreslår at de to plassene i parkeringshuset som er øremerket servicebiler kan benyttes til gjesteparkering på kveldstid og i helgene (vedlegg). Styret drøftet saken i møte 10.2.2025 og erkjenner at mangelen på gjesteparkeringsplasser er et problem.

I tillegg til at parkering på de to plassene medfører ulempe for andre biler i parkeringshuset når de benyttes, ble det påpekt at det i blant er behov for servicebiler og håndverkere også utenom ordinær arbeidstid. I tillegg ble problemene med å overholde den foreslåtte parkeringstiden påpekt, og faren for en utglidning av bruksreglene. Etter en helhetsvurdering kom derfor styret til at man anbefaler årsmøtet å avvise forslaget.

Styret minner om muligheten til å bruke Facebook-grupper i Giljehagen aktivt til å etterspørre og tilby kortidsparkering og anbefaler alle å bidra til det.

Forslag til vedtak:

For at flest mulige skal kunne benytte seg av disse plassene skal tiden de blir opptatt være av rimelig lengde, maksimum 4 timer for hver bruker, og ikke døgn tilgjengelige.

Tilgjengelig tidsbruk skal være slik:

· De to angjeldende parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for beboerne/deres gjester hvert døgn slik: Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag fra kl. 17.00 til kl. 01.00.

· Lørdag og søndag kan det parkeres, også med de gjeldende tidsintervaller, i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 01.00.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk forslaget og årsmøtet fattet ikke noe vedtak.

6.3 Skilting av "Ingen gjennomgang" i Giljehagen - fra Kjell Jansen m.fl.

Gjennomgang i Giljehagen mellom Idrettsveien og Torgveien av uvedkommende er uønsket, og styret vedtok i 2024 å skilte begge inngangene med I**ngen gjennomgang** og **Privat gårdstun**. I mellomtiden er skiltene mot Torgveien fjernet av uvedkommende.

Kjell Jansen med flere mener at skiltingen er mangelfull.

Styret legger saken fram til drøfting i årsmøtet uten noen tilråding.

Forslag til vedtak: Det stemmes over at større skilt som er mer synlige, kanskje i andre farger, settes opp.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer for og 9 stemmer mot.

6.4 Valgkomite - fra Torill Rønsen Ekeberg

Forslag

Det nedsettes en valgkomite på årsmøtet 02.04.2025.

Denne skal arbeide fram mot årsmøtet 2026, og komme med forslag til styrekandidater.

Komiteen bør, så langt det lar seg gjøre, ha følgende sammensetning:

- En representant fra hver av våre fire oppganger
- En eier som leier ut sin leilighet.

- God kjønnsfordeling
- God aldersspredning
- Tre velges for ett år, de to øvrige for to år.

Vedtak:
Det ble først stemt over om sameiet skal ha en valgkomite. Det ble med 15 stemmer for og 7 stemmer mot vedtatt at sameiet skal ha en valgkomite.

Valgt ble: Kjell Jansen, Ellen Vangsnes og Mona Lund.

7. Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

Styreleder, Magne Nylenna, og styremedlemmene Petter Antonsen og Signe Videm står ikke på valg.

Hege Hallen går ut av styret, og som styremedlemmer for to år foreslås:

- Kjell Arne Ekeberg (gjenvalg)
- Camilla Larsen (nåværende varamedlem)

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Arne Ekeberg for 2 år.

Valgt ble: Camilla Larsen for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

To varamedlemmer skal velges for ett år. Reidar Lund ønsker ikke gjenvalg.

Styret innstiller:

-Sonja Frantzen, Torgvn 12

-Marianne Teigen, Torgvn 14

Vedtak:
Valgt ble: Sonja Frantzen for 1 år.

Valgt ble: Marianne Teigen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Giljehagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magne Nylenna (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Stein Gunnar Bastiansen (sign.)	04.04.2025

Torgveien 14

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Magasinparken ungdomsskole	16 min
Magasinparken ungdomsskole (8-10 ... 618 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Vestråt ladepark - Nordre Follo ...	6 min
Recharge Vestråt Ladepark	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

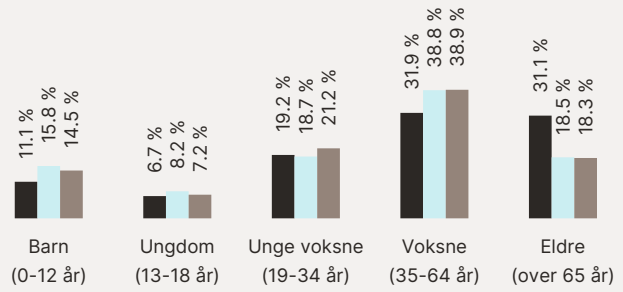
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ski sentrum/Vardåsen	1 086	579
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestråt barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Magasinparken barnehage (1-5 år) 108 barn	15 min 1.2 km
Magasinparken barnehage	15 min

Dagligvare

Rema 1000 Ski PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Ski Stasjon PostNord	6 min 0.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

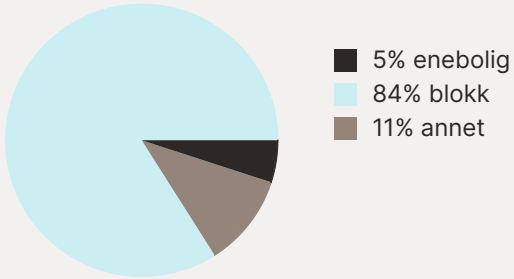
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Kjeller'n fritidsklubb - Basketballb...	3 min	
Ballspill	0.2 km	
Ski skole	4 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
Family Sports Club Ski	7 min	
Fresh Fitness Ski	8 min	

Boligmasse



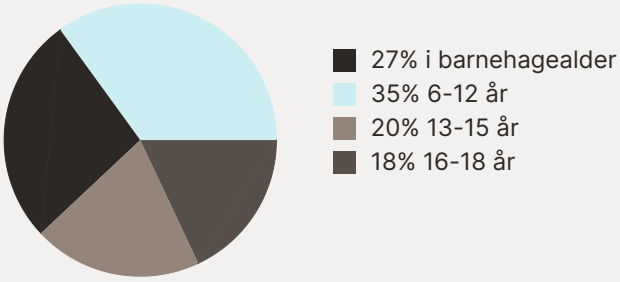
«Veldig godt sted å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

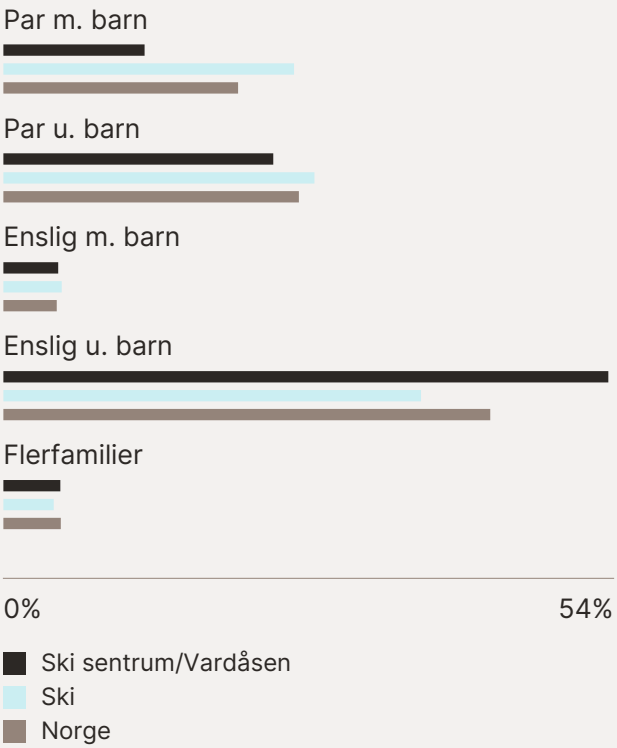
Varer/Tjenester

Ski Storsenter	10 min
Apotek 1 Ski Amfi	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

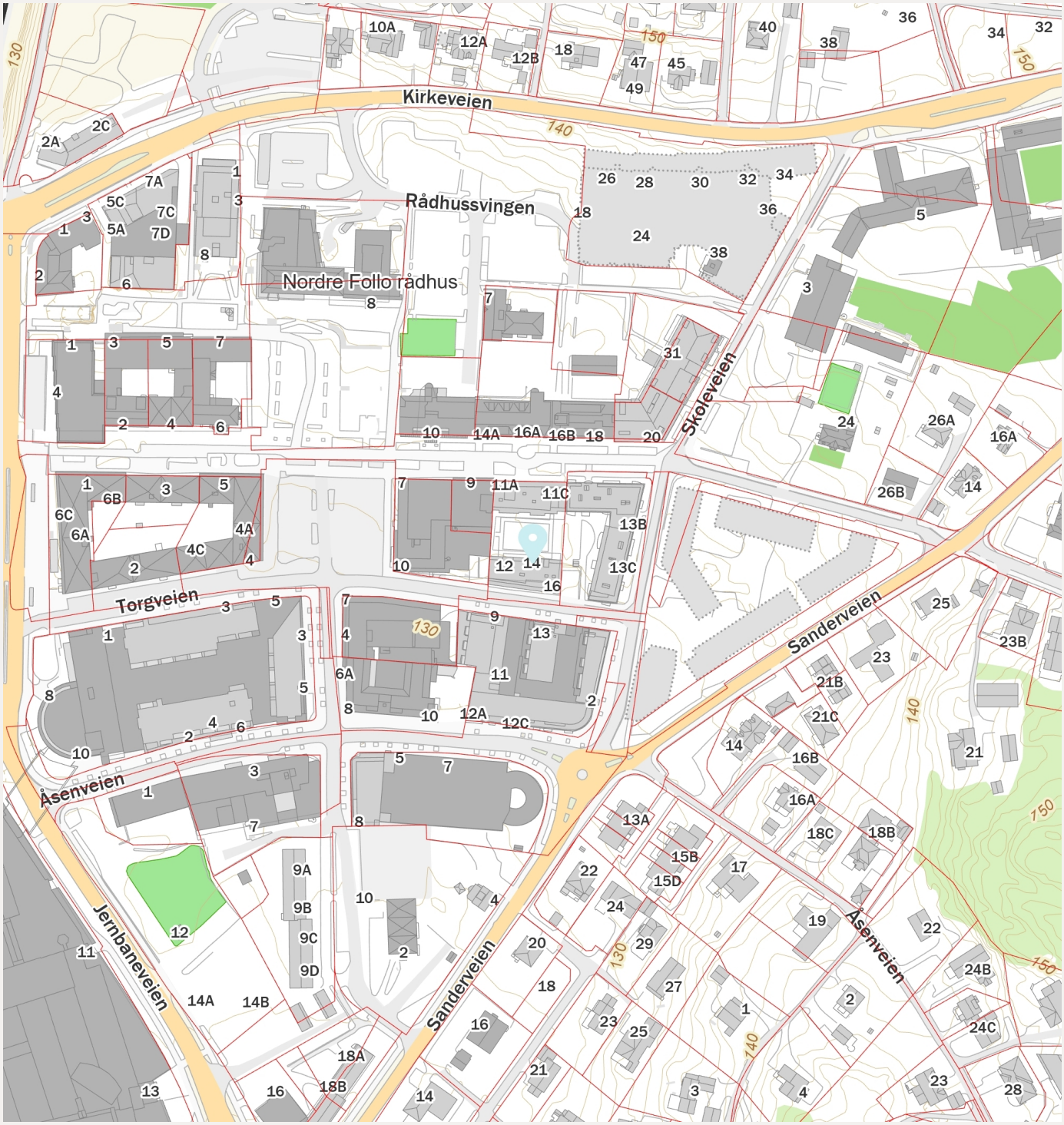


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

La oss realisere b⌂ligdrømmen din.

Lokal rådgivning.
Lokalt engasjement.

Be om en uforpliktende boliglånsprat, eller send inn din boliglånssøknad enkelt på asbank.no

Askim & Spydeberg
SPAREBANK