Ileveien 30

Nabolaget Togrenda/Sporret - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Tømmerveien Linje 520, 523, 524	4 min 0.3 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	12 min 8.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Nesset	13 min

«Alt er i umiddelbar nærhet.»

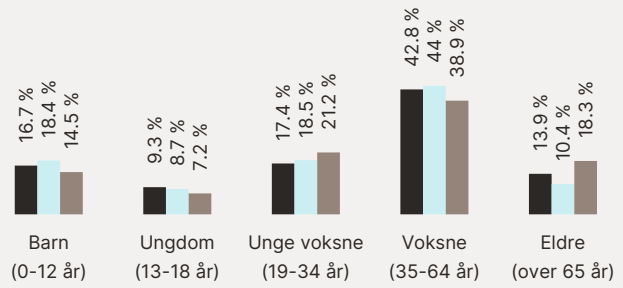
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Togrenda/Sporret	1 921	738
Togrenda	5 173	1 992
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Orrestien barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.4 km
Nordby barnehage (1-5 år) 71 barn	15 min 1.2 km
Sjøskogen Kanvas-barnehage (1-5 ... 55 barn	7 min 3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Nesset PostNord, søndagsåpent	13 min 1.2 km
Rema 1000 Vinterbro	6 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

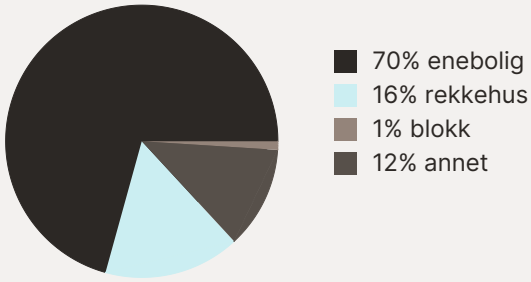
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Falkeveien fellesareal balløkke Ballspill	12 min 1 km	
Nordby idrettsplass Fotball	16 min 1.3 km	
SportSenter1 Vinterbro Senter	23 min	
PDL Center Ski	12 min	

Boligmasse



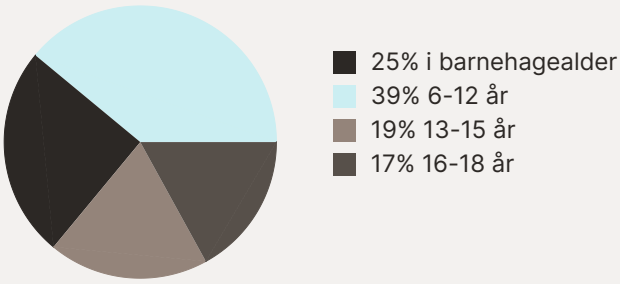
«Landlig, attraktivt beliggende nær skole med kort vei til sjø.»

Sitat fra en lokalkjent

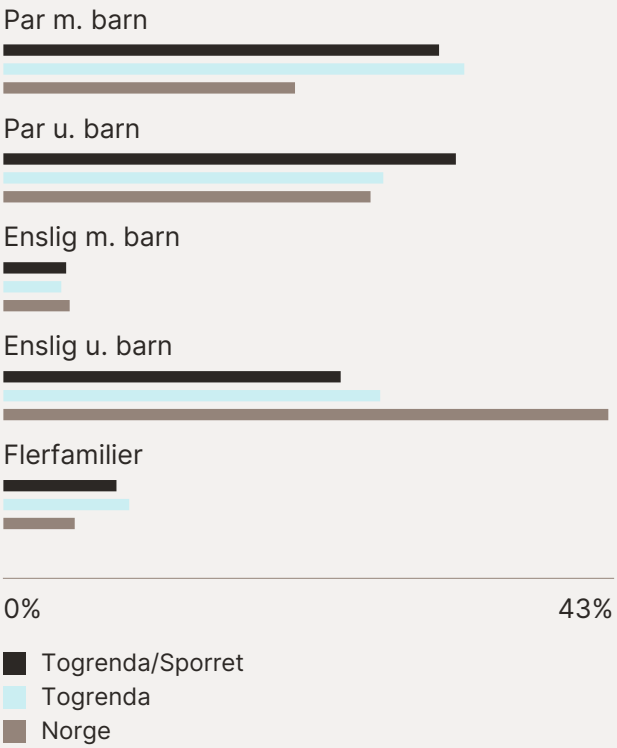
Varer/Tjenester

Vinterbro Senter	6 min
Apotek 1 Vinterbro	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

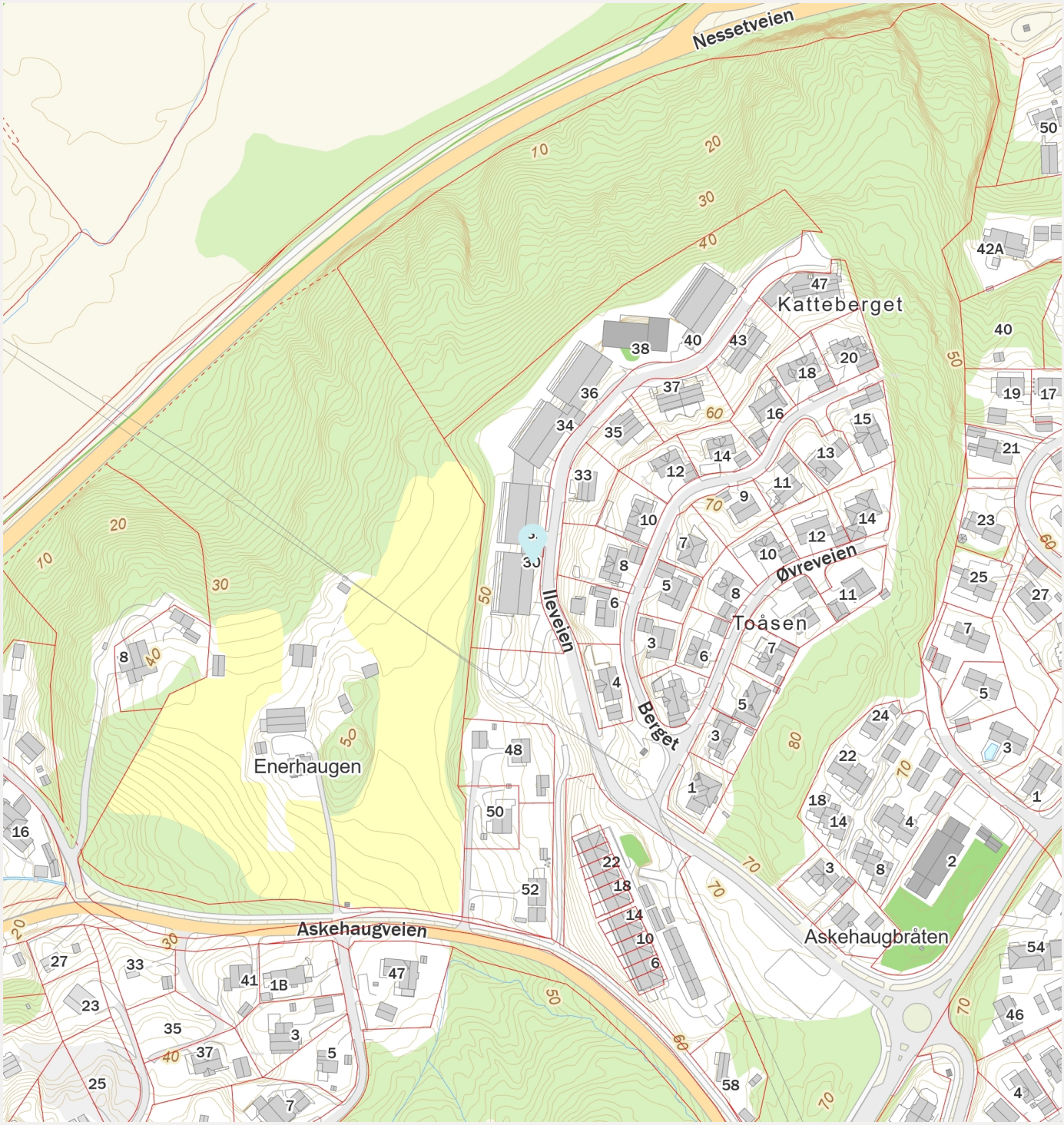


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

Tilstandsrapport

Kjedehus

Ileveien 30, 1407 VINTERBRO

ÅS kommune

gnr. 113, bnr. 130, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2054 **Referansenummer:** ZX1690

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017

Norsk takst

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

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

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av betong.
Garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og fasadeplater.
Isolerglassvinduer i trekarmer. Sperretak med innredet etasje tekket med betongtakstein.

Solrik balkong og parkeringsplass i temperert garasje.

Leiligheten har overflater og løsninger fra byggeår, men nei bruksslitasje.

Kjedehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Hovedkonstruksjon i betong med innfelt bindingsverk som yttervegg. Liggende malt trekledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Dørene har normal bruksslitasje. Beslag på balkongdør må smøres.
Delvis overbygget balkong, med betonggulv belagt med terrassebord. Glass/ stål rekkverk. Her er det markise, utebelysning og stikkontakt. Størrelse ca 16 kvm.
Leiligheten har adkomst via felles innvendig trapperom med heis.
Leiligheten har en tilhørende bod på ca 5 kvm, på motsatt side av gangen til inngangsdøren til leiligheten. Det er også 2 parkeringsplasser i temperert garasjeanlegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser på gulv. Malte slette vegger og malte betongdekke elementer i takene.
Overflater har noe bruksslitasje. Parkettgulvet er vasket med noe høy fuktighet, som har påvirket enkelte skjøter.
Etasjeskiller er av betongdekke. Planhet er sjekket i stue og på soverom, uten å avdekke større avvik.
Det er i stua monterte en biobrensels peis.
Et speils fabrikkmalte og kompakte fyllingsdører innvendig. Dører og karmer har noe bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt bad/ vaskerom fra 2008, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot soverommet, er 20 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad/ vaskerom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Micro og stekeovn i høyskap.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje.
Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekanisk ventilasjon kan plutselig få feil, som er umulig å forutse.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert i garderobeskap.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med luft til luft varmepumpe og panelovn. Gulvvarme på badet.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Det foreligger lite informasjon om anlegget.

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

Det er gjort anmerkninger med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

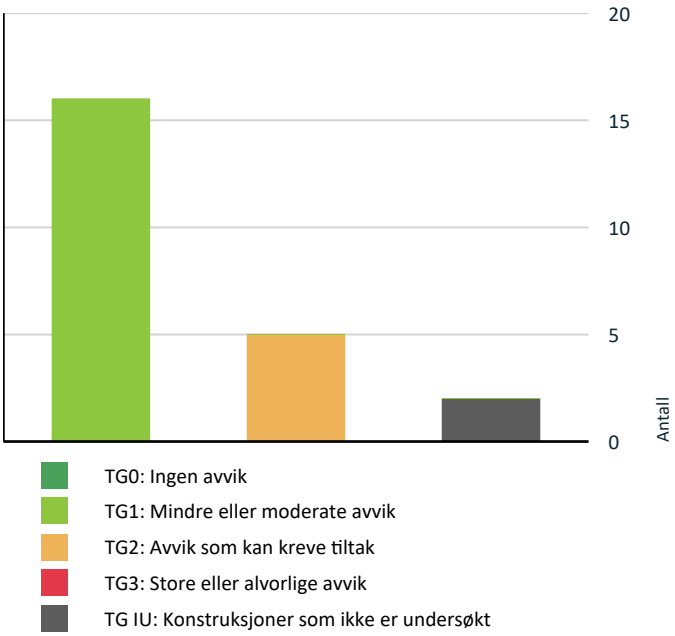
Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bod og garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon i betong med innfelt bindingsverk som yttervegg. Liggende malt trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppe i hjørne på soverommet, i overgang mur/ trevegg, er det registrert at pappen har løsnet fra gipsen. Årsaken til dette er vanskelig å fastslå, men det kan tyde på at det kan være en luftlekkasje, som tidvis fuktpåvirker området. Det ble gjort fuktsøk, uten å registrere avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelse for å kartlegge omfang, og utbedre overflater. Årsaken må utbedres.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Dørene har normal bruksslitasje. Beslag på balkongdør må smøres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget balkong, med betonggulv belagt med terrassebord. Glass/ stål rekkverk. Her er det markise, utebelysning og stikkontakt. Størrelse ca 16

kvm.

Andre utvendige forhold

Leiligheten har adkomst via felles innvendig trapperom med heis.

TG IU Bod og garasje

Leiligheten har en tilhørende bod på ca 5 kvm, på motsatt side av gangen til inngangsdøren til leiligheten. Det er også 2 parkeringsplasser i temperert garasjeanlegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser på gulv. Malte slette vegger og malte betongdekke elementer i takene. Overflater har noe bruksslitasje. Parkettgulvet er vasket med noe høy fuktighet, som har påvirket enkelte skjøter.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Planhet er sjekket i stue og på soverom, uten å avdekke større avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er i stua monterte en biobrensels peis.

TG 1 Innvendige dører

Et speils fabrikkmalte og kompakte fyllingsdører innvendig. Dører og karmer har noe bruksslitasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad/ vaskerom fra 2008, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot soverommet, er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventede funksjonstid, og anses derfor å være i en fase hvor risikoen for svikt gradvis øker.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Krav til løsning for synliggjøring av en eventuell lekkasje kom 2010.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er montert mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad/ vaskerom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Micro og stekeovn i høyskap. Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekanisk ventilasjon kan plutselig få feil, som er umulig å forutse.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe, med aggregat på balkongen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert i garderobeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG IU Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med luft til luft varmepumpe og panelovn. Gulvvarme på badet.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Det foreligger lite informasjon om anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er opplyst at forrige eier var elektriker. De har lov til å jobbe på eget anlegg. Det er ukjent om det er gjort arbeider, og det er ikke fremlagt eventuell dokumentasjon på dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er gjort anmerkninger med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er registrert enkelte løse kontakte og brytere. Disse må utbedres.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport





Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

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

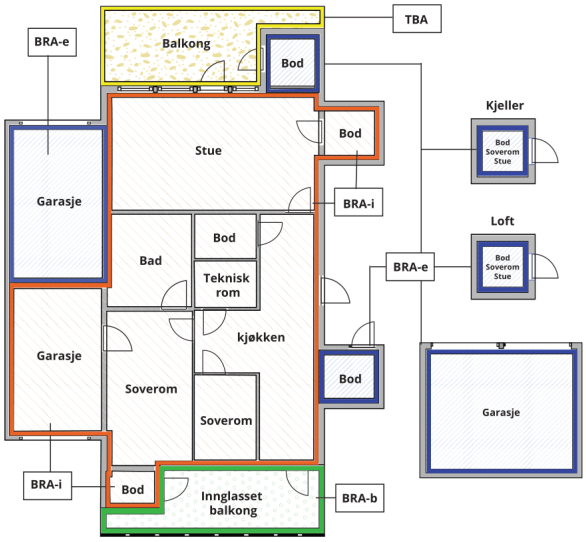
Hva er måleverdig areal?

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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	70	5		75	16
SUM	**70**	**5**			**16**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Erlend Viking Ravndal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	113	130		3	10600 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Ileveien 30

Hjemmelshaver
Rasch Jarl Inge Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet på Vinterbro i Ås kommune.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

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.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026	Egenerklæring oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eier	04.02.2026	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er ikke mottatt eller fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZX1690

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Ileveien 30, 1407 VINTERBRO

03 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ileveien 30	Ileveien 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

13.08.2020

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

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Ravndal, Erlend Viking

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

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

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

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

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler 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

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 19588225

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ravndal, Erlend Viking	**2026-02-03**

Identification

bankID Ravndal, Erlend Viking

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ravndal, Erlend Viking	03/02-2026 14:02:16	BANKID

Estator Eiendomsmegling AS
v/Thomas Isaksen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: thomas.isaksen@partners.no

Deres ref.: 193260013 . Vår ref.: 4303-1-03 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Enerhaugen Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	894848472
Seksjonseier:	Rasch (bo), Jarl Inge Reidar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Ileveien 30, 1407 VINTERBRO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	113
Bnr.	130

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91415367.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasjeplass til hver seksjon. Noen seksjonseiere har kjøpt flere garasjeplasser. Eierforhold garasjeplass/er må avklares med eier/selger. Seksjonseier belastes per plass sammen med felleskostnadene for boligen. Sameiegjenstanden er bruksrett til fellesanlegg bestående av grendehus/forsamlingshus inneholdende svømmebasseng, treningsanlegg, utleielokale med kjøkken, peisestue og gjesterom. I tillegg kommer vaskehall i parkeringskjelleren, smørebod og uteområdet mellom bygg 4 og 5. Enerhaugen Terrasse Fellesarealer består av 68 eierandeler i fellesareal i Enerhaugen Terrasse Boligsameie. Kjøpers e-post adresse og telefonnummer bes opplyst i eierskiftemelding. Feil i Vedtektene ¤6. eierskiftegebyr betales av selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527182610
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	3 461 864,26
Innfrielsesdato:	28.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527195690
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	976 036,00
Innfrielsesdato:	01.06.2049

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 978,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9052718261; Adm. lån 1 - Akonto renter	957,30	
Lån nr: 9052718261; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	174,20	
Fellesanlegg	2 428,00	
Garasje	130,00	
Felleskostnader	2 476,00	
Kabel-tv	683,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	951,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 685,-
Annen formue:	25 331,-
Gjeld:	177 579,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527182610
Restsaldo:	165 308,75
Kapitalkostnader:	1 101,39
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527195690
Restsaldo:	12 090,65
Kapitalkostnader:	86,59
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 177 399,40,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon: 22 86 54 55.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Olav Aardalsbakke, e-post: enerhaugenterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Husordensregler for Enerhaugen Terrasse Fellesarealer

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.03.2015
Oppdatert på ordinært sameiermøte 01.03.2017
Vedtatt på årsmøte 27.03.2019
Vedtatt på sameiermøte 20.4.2022

Generelle husordensregler for alle bruksområder i fellesanlegget.

1. Fellesområdenes fasiliteter er beboernes eiendom og alle er ansvarlige for at disse til enhver tid er ryddige og pene ut når de forlater det. I begrensede former kan familie benytte treningsrom/svømmebassenget, og inntil 2 venner tas med (4 venner i svømmebasseng). Ansvaret for at alle regler etc. blir fulgt, ligger på beboer. Ved unntakssituasjoner som epidemier/pandemier gjelder spesielle regler som må følges – se Vibbo.
2. Åpningstidene for fasilitetene er fra 06:00 til 23:00.
3. Aldersgrense for å være alene i treningsrommet og bassenget er 16 år.
4. Utesko skal tas av og settes på skostativ ute i forgangen.
5. Dyr har ikke adgang til noen deler av anlegget.
6. All bruk av tobakk er forbudt.
7. Tyggegummi / snus er ikke tillatt noe sted i treningsområdene.
8. Mat skal ikke tas med inn på treningsrommet og i svømmehall, og drikke skal være på plastflasker.
9. Det er kun mulig å leie selskapslokalene og peisestue for arrangementer, ikke svømmehall eller treningsrom.
10. Siste person som forlater lokalet/lokalene, har ansvar for å skru av lyset og lukke dører.
11. Ved brudd på reglene kan bruker/beboer nektes adgang til fellesområdet for kortere eller lengre tid.

Særskilte regler for TRENINGSROM

1. TRENINGSROMMET er åpent for bruk mellom 06:00 og 23:00 for beboere i sameiet.
2. Inntil 4 boenheter kan benytte treningsrommet samtidig og alle må booke treningsplass gjennom VIBBO/Bookup.
3. Ved booking kan samme time på dagen bookes inntil 3 ganger pr uke, ønskes ytterligere timer skal man booke på annet tidspunkt på dagen. Generelt oppfordres det til å booke forskjellige tidspunkter på dagen for å gi best mulig adgang for alle beboere.
4. Hver boenhet kan ha med seg inntil 2 utenforstående forutsatt at man selv er til stede. Ved stor pågang har beboere fortrinnsrett til de ulike apparatene, og alle oppfordres til å bruke sunn fornuft og utvise smidighet.
5. Apparater skal rengjøres etter bruk med vaskemiddel og kluter/papir som er tilgjengelig i treningsrommet.
6. Husk å avklare bruk av TV og/eller musikk med andre som trener.
7. Enerhaugen Gjestenett kan benyttes for bruk av Spotify o.l., passordet er Ileveien38.
8. Treningstøy skal brukes – benytt tørre, reine sko.
9. Ta med håndkle som benyttes til bruk ved maskinene. Rengjør maskiner / benker etter bruk med desinfiserende spray og tørk av. Bruk håndkle hvis du svetter mye ved kondisjonstrening – bytt t-skjorte om nødvendig før vekttrening.
10. Beboere har fortrinnsrett på bruk av treningsrom.

11. Vekter / manualer skal ryddes på plass etter bruk.
12. Skivene skal, etter bruk, fjernes fra stengene på benker og knebøystativ (vektstativene **skal** brukes).
13. Ved bruk av tyngre vekter **skal** sikringsutstyr eller medhjelper brukes. Unngå skader - bruk vektløfterbelte ved tunge løft.
14. Dersom man under forhåndskontroll eller ved bruk av et apparat oppdager en feil eller unormal stor slitasje, skal styret straks varsles.
15. Gi beskjed til styret via fane på nettsiden dersom det er noen problemer i forbindelse med treningsrommet.
16. Siste person som forlater anlegget må skru av lys, vifter, TV/lydanlegg og lukke dørene.

Særskilte regler for GARDEROBE og BADSTUE

1. Kun innesko og bare føtter er tillatt i garderobene.
2. Bruk svaber hvis mye vann flyter på gulvet.
3. Etter dusjing, fjern hår fra sluket i dusjen
4. Bruk dobørste og la ikke papir flyte på toalettene.
5. Varmekabelbryter skal stå på ”5 på 3”.
6. Håndkle skal benyttes som sitteunderlag i badstuen
7. Slå av badstue etter at den er ferdig benyttet.

Særskilte regler for SVØMMEHALLEN

1. SVØMMEHALLEN er åpen for bruk mellom 06:00 og 23:00 for beboere i sameiet.
2. En boenhet kan booke pr. time, men står fritt til å invitere naboer /familie/venner til å være i svømmebassenget samtidig. Tid må bookes gjennom VIBBO/Bookup
3. Ved booking kan samme time på dagen bookes inntil 3 ganger pr uke, ønskes ytterligere timer skal man booke på annet tidspunkt på dagen. Generelt oppfordres det til å booke forskjellige tidspunkter på dagen for å gi best mulig adgang for alle beboere.
4. Alle må dusje, med grundig såpevask, uten badeantrekk, før bruk av svømmehall og solarium.
5. Av hygieniske årsaker, skal personer som lider av smittsomme sykdommer eller har åpne sår, ikke benytte basseng og garderober/badstue. Personer som bruker bandasje(r), har heller ikke adgang til svømmehallen. Bleiebarn må bruke badebleie.
6. Løping inne i bassengområdet er forbudt.
7. Gi beskjed til styret via fane på nettsiden dersom det er noen problemer i forbindelse med svømmebassenget.
8. Basseng og bassengområde skal være ryddet og gulvet skal være svabret før rommet forlates, i god tid før neste bruker kommer.
9. Siste person som forlater anlegget, må skru av lys og lydanlegg og lukke dørene.
10. Timer som ikke benyttes må avbookes

Regler for booking av SELSKAPSLOKALER og bruk av PEISESTUE

1. Selskapsrom og peisestue er eiernes felleseie og skal behandles deretter. Eventuelle skader eller mangler på inventar erstattes av leier/bruker.
2. Selskapsrom og peisestue kan kun disponeres av eiere i Enerhaugen Terrasse.
3. Peisestuen er ikke tilgjengelig for andre beboere når selskapslokalet er leid ut. Det er ikke tillatt med seriebooking av selskapslokalene, med det menes eks hver jul, påske o.l.
4. Til dekning av renhold og administrasjon for bruk av selskapslokalet betales p.t. kr. 1.000,- eventuelt kr 300, dersom man velger å vaske selv. Beløpet skal forhåndsbetales.

5. Booking / avtale om disponering gjøres på VIBBO/Bookup. Nøkler utleveres av ansvarlig for utleieenheten.
6. Det skal være rolig i selskapsrom/peisestue fra kl 23.00 og være tomt for gjester kl 02.00 i helgen, kl 24.00 på hverdager.
7. Peisestuen / Terrassen med uteområdet er under selskaper forbeholdt det private arrangementet.
8. Festlokalene har stoler og bord til ca 60 personer samt dekketøy og duker (disse må vaskes av leietaker).
9. Lokalet er fast utlånt til styremøter den andre onsdagen hver måned og julebord i sameiet den første helgen i desember.

Hvis rommet ikke skal benyttes må det avbookes.

Særskilte regler for bruk av GJESTEROM

Enerhaugen Terrasse har 2 gjesterom; GJESTEROM SYD og GJESTEROM NORD, for utlån til beboere. Nedenstående regler må følges ved lån av rom:

1. Bruk eget sengetøy. Dette inkluderer også laken.
2. Bruker står for renhold. Støvsuger er tilgjengelig.
3. Renhold skal utføres umiddelbart etter at brukerforholdet er opphørt. Beboer er den som er ansvarlig for at renholdet blir gjennomført ihht avtale.
4. Dersom rommet skal brukes av andre samme dag, skal renhold være utført og nøkkel levert til booking-ansvarlig før kl. 12.00, hvis ikke annet er spesielt avtalt. Tidligste innsjekking er kl. 15.00, hvis intet annet er avtalt.
5. Gjesterommene kan kun disponeres av Enerhaugen Terrasses beboere og deres gjester, fremleie er ikke lov.
6. Leie av gjesterommene inkluderer ikke tilgang/bruk av kjøkkenet.
7. Gjesterommene leies ut maksimalt 1 uke av gangen.
8. Det er ikke tillatt med seriebooking av gjesterommene, med det menes eks hver jul, påske o.l.
9. Nøkkel utleveres av utleieansvarlig.
10. Gjesteparkering kan benyttes under leieperioden.
11. Rom som ikke skal benyttes må avbestilles.
12. Oppgi om det ønskes utvask når et rom bestilles.

Bruk av overnattingsrommene er gratis, men disse må rengjøres etter bruk. Hvis man ikke ønsker å rengjøre overnattingsrommene etter seg, så koster det kr. 150,-.
Ved lån av gjesterom kan peisestuen med TV benyttes såfremt denne ikke er utlånt til andre.
Enerhaugen Gjestenett kan benyttes for gjester i selskapslokalene, peisestuen og overnattingsrommene. Passordet er Ileveien38.

Særskilte regler for bruk av VASKEHALL

1. Vaskehallen er åpen for bruk mellom kl. 08:00 og 22:00 for beboere i Enerhaugen Terrasse Bs og Enerhaugen Terrasse Fellesarealer.
2. En boenhet kan booke vaskehallen pr. 30 minutter og det er anledning til å booke påfølgende 30 minutter, men maks to timer. Tid må bookes gjennom VIBBO/Bookup
3. Gjør rent etter bruk av hallen; spyl gulvet og bruk svaber.

4. Polletter til bruk av såpe/avfetting selges i peisestuen på gitte tidspunkt (se Salg av polletter under praktisk info eller oppslagstavlene). Disse koster kr.25.-
    - Kontaktperson 1: Olav Aardalbakke, telefon 90518577
    - Kontaktperson 2: Helge Tollefsen, telefon 41607866
5. Støvsuger, høytrykksspyler, og kompressor-luft er gratis i bruk.
6. Det er montert en varmevifte på veggen i vaskehallen på vinterstid. Denne aktiveres av trykknapp til høyre, og skrur seg automatisk av etter 20 minutter. Sett opp døren til hobbyrom/smørebod og skru på lyset, da starter avtrekksviften.
7. Er det problemer i forbindelse med vaskehallen gi beskjed til styret.
8. Siste person som forlater anlegget, må skru av lys og låse døren.
9. Timer som ikke benyttes må avbookes

Regler for PARKERING

1. Alminnelig regel: Alltid i garasje.
2. I veien: Kun korttidsparkering/av- og pålessing.
3. Forbudt: Foran postkasser, søppelrom og foran inngangspartier til byggene og garasjeanlegget.
4. Handicapplassene skal kun benyttes av innehaver med gyldig HC-kort. Ledsager kan benytte plassen for temporær av og påstigning av HC-kort innehaveren og henvises deretter til egen plass. Parkeringen på HC-plass er ikke å anse som permanent parkeringsplass.
   Ved langtidsbruk av HC-parkering i parkeringskjeller eller utenfor bygningene, vil evt. tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller (eller annen tildelt plass) stilles til disposisjon for sameiet og kan ikke benyttes av beboer (eller gjester av beboer) som benytter HC-parkering. Ved avsluttet behov for bruk av HC-parkering vil beboer igjen få tildelt en egen parkeringsplass. Ved behov for bruk av HC-parkering skal blått skilt (parkeringstillatelse for forflytningshemmede) legges tydelig i frontrute på bilen og styret i sameiet skal informeres. Ved korttidsbehov for HC-parkering (engangsbehov - mindre enn 3 dager) gjelder ikke disse reglene, men blått skilt må være tydelig synlig i frontrute.
5. Gjesteparkering skal i utgangspunktet benyttes av besøkende. Beboere kan ved behov benytte gjesteparkeringen i begrenset utstrekning. Biler over 3,5 tonn henvises til øvre parkeringsplass.
6. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser som midlertidig oppbevaringsplass for biler, tilhengere etc. Parkeringstiden på gjesteparkeringsplassene skal være maks. 3 døgn.
7. Ved leie av gjesterom kan gjesteparkeringen benyttes.

HUSORDENSREGLER
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 25.03.2015

Endret på sameiermøte 01.03.2017 - 27.03.2019 - 20.04.2021

Endret på sameiermøte 20.04.22

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for **ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE.** Informasjonsportalen «VIBBO» - «Temaer» https://vibbo.no/enerhaugen-terrasse/tema gir mer informasjon om de enkelte områdene.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 12.00 på søndager og helligdager.

Det gjelder spesielle regler for Felleslokalene (Eget sameie).

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å oppfordre den enkelte seksjonseier til å delta på dugnad**.**

Garasje. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasje på grunn av brannfare, men gjenstander som sykler, dekk og skibokser kan oppbevares ved egen parkeringsplass, dog slik at renhold av dekke er mulig.

Sykler og barnevogner må ikke hensettes til hinder i gangområder, trapper eller avsatser. Sykler skal parkeres i egne sykkelstativ, og merkes med navn.

Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m. Etterlatenskaper fra hund / katt skal fjernes av eier.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Utendørs/hage – Beplantning i hagene skal ikke røres av beboerne, de er en del av felles beplantning. De må ikke tas ut eller erstattes med andre typer planter. Styret kan gi dispensasjon. De skal vedlikeholdes av sameiet sammen med resten av plantene på fellesarealer.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene (kfr. Brannforskrifter). Avfall / oppsop fra egen altan skal ikke kastes ut i fellesareal.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i ett av sameiets avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne. EE-avfall skal kastes i spesiell beholder i søppelrommet utenfor blokk 3 og 4 (Ileveien 34 -36). For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Se vedlegg til husordensreglene (nederst i dette dokumentet).

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Postkassene er boligsameiets eiendom.

Postkasseskilt bestilles gjennom Posten. Forandringer på ringeklokketablået kan gjøres i Defigo-appen, eller henvendelse til Styret.

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7 Fellesanlegg

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 8 Garasjeanlegget

Sjekk etter innkjøring/utkjøring fra garasjen at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

Det er pålagt å kjøre i maks gangfart i garasjeanlegget.

Beboere kan leie ut sine egne plasser internt, men styret må bli gjort kjent med hvem som leier plassen. Det er i alles interesse at utleie begrenses og i størst mulig grad kontrolleres for å minske muligheten for adkomst av fremmede med uhederlige formål til garasjeanlegget.

Det oppfordres på det sterkeste å holde god orden i garasjeanlegget. Se også §3.

Vaskehall og smørebod er kun for beboere.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det anbefales å ha røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i gangene/korridorene foran leilighetene.

§ 10 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 11 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 12 Elektrisk uttak i boder og/eller garasjeanlegget

Det tillates at seksjonseiere setter opp stikkontakt i bodene og/eller garasjeanlegget i forbindelse med parkeringsplassene. Styret må varsles før arbeidene igangsettes. Seksjonseier bekoster alle arbeider selv, og må dokumentere at autorisert installatør er benyttet ved å fremvise faktura til styret.

Det påløper seksjonseier å ta alle utgifter med dette. Hvis ikke stikkontakt er koblet til seksjonseiers egen strømmåler i teknisk rom, må strømmåler også bekostes av seksjonseier. Strømmåleren må registreres på seksjonseiers navn hos nettleverandør.
Nymontering av ladebokser for el-biler må kobles til ladeinfrastrukturen som er lagt opp i garasjeanlegget.

§ 13 Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse. Det er ikke tillatt å feie skrot og søppel ut over kanten og ned til naboen under. Solavskjerming: Ved innkjøp av markise til terrasse gjelder følgende retningslinje: Markiseduk 15/14 – off hvite (gyllen) og kappen skal ha rett kant. Det kan ikke monteres markise på østfasaden, da disse vil gå ut i svalegangen som er en rømningsvei.

§ 14 Parkering.

Alminnelig regel: Alltid i garasje.

I veien: Kun kortidsparkering/av- og pålessing.

Forbudt: Foran postkasser, søppelrom og foran inngangspartier til byggene og garasjeanlegget. Handicapplassene, i parkeringskjeller eller utenfor bygningene, skal kun benyttes av innehaver med gyldig HC-kort. Ledsager kan benytte plassen for temporær av og påstigning av HC-kort innehaveren og henvises deretter til egen plass. Parkeringen på HC-plass er ikke å anse som

permanent parkeringsplass, men styret kan i spesielle tilfeller skriftlig godkjenne bruk av HC-plass i en lengre periode. I slike tilfeller må beboerens ordinære parkeringsplass stilles til disposisjon for sameiet, og kan ikke benyttes av beboer (eller gjester av beboer) som benytter HC-parkering. Ved korttidsbehov for HC-parkering (engangsbehov - mindre enn 3 dager) gjelder ikke disse reglene, men blått skilt må være tydelig synlig i frontrute.

Gjesteparkering skal i utgangspunktet benyttes av besøkende. Beboere kan ved behov benytte gjesteparkeringen i begrenset utstrekning. Biler over 3,5 tonn henvises til øvre parkeringsplass.

Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser som midlertidig oppbevaringsplass for biler, tilhengere etc. Parkeringstiden på gjesteparkeringsplassene skal være maks. 3 døgn.

§15 **Varmepumper, andre installasjoner og fasadeendringer**.

Dette krever i alle tilfeller godkjenning av styret. Spesielle retningslinjer gjelder ved installasjon av varmepumpe/aircondition (AC) – se vedtektene.

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

A - Hensikt:
Klare og bestemte regler for håndtering av avfallet fra den enkelte husstand.
Reglene er besluttet for enklest mulig håndtering og for å lage minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Reglene er bestemt som del av de retter og plikter man har som beboer av sameiet.

B - Papp og papir:
Det er egne beholdere for papp og papir.
Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre.
Plast og isopor skal sorteres fra og kastes som restavfall!

C – Restavfall / organisk materiale:
Det er egen container for dette. Avfallet skal innpakkes slik at det ikke oppstår avrenning eller lekkasje, gjerne i en gjenknyttet plast handlepose.
Kastingen i beholder skal foregå slik at søl ikke oppstår, eller at unødig luktproblemer oppstår.
Beholder skal aldri overfylles eller forlates uten at lokket lukkes helt.
Det er som regel plass i en beholder lenger inn i rommet.
Ved uhell eller søl skal det uten opphold ryddes og/eller vaskes etter seg.

D - Spesialavfall:
Alt annet avfall, som oppussingskrot, malingsrester, gamle møbler eller hvitevarer, elektronikk, bildeler og lignende, er spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon/ fjernes av den enkelte seksjonseier, og er sameiet uvedkommende.
Småelektrisk avfall (EE-avfall) kan kastes i rosa container i avfallsrom mellom hus 3 og 4.
Spesialavfall som gjensettes på sameiets grunn, eller fyller opp sameiets avfallsbeholdere vil belastes den enkelte seksjonseier.

E - Håndhevelse:
Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel.
Sameiet koster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall.
Det forutsetter sortering mellom papp og papir og annet husholdningsavfall, restavfall.
Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.
Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.
Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke. Det er alltid nok beholdere!

Den som bryter reglene for avfallshåndtering vil bli belastet med 500,- kr. pr gang.

Tillegget til husordensreglene § 4 vedtas i sin helhet som tillegg til husordensreglene.

VEDTEKTER FOR ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjoneringen 08.09.2008
Endret på sameiermøte 22.04.2010,
Endret på ekstraordinært sameiermøte 21.03.2013
Endret på sameiermøte 20.04.2021 og 20.04.2022
Endret på ekstraordinært sameiermøte 02.11.2022
Endret på sameiermøte 14.05.2024

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Enerhaugen Terrasse Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Ås kommune. Sameiet består av til sammen 60 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.09.2008.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 113/bnr. 130 i Ås kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har disposisjonsrett over sin seksjon. For boligseksjoner har hver sameier rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes/brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetenes areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for dette, kan en felleskostnad i det enkelte tilfelle fordeles etter nytte eller forbruk jfr. eierseksjonslovens §29 1.ledd.

Kostnader til drift av Fellesanlegget (grendehuset) deles likt mellom deltakerne som innbefatter 60 leiligheter, 2 eneboliger og 3 tomannsboliger, dvs totalt 68 eierandeler.

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

Med felleskostnader menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, kabel TV/kommunikasjonsutgifter, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som forøvrig kommer sameiet til gode.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasser samt tilleggsareal på grunn, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet. Sameier har ansvar for renhold av sluk.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er regulerbare og reguleres i avtale mellom styret og forretningsfører.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret velges for to år såfremt annen periode ikke angis ved valget. Styrets leder velges særskilt, styret ellers konstituerer seg selv. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret er det samme som for Enerhaugen Terrasse Fellesarealer Sameie og har felles styremøter.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan, i samsvar med lov om eierseksjoner, bestemme det som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn. Styret kan i spesielle saker gi prokura til spesifikke styremedlemmer.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter, normalt en gang pr måned i henhold til årsplan. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hvis alle sameiere er til stede på møtet og stemmer for det, kan det ordinære sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt som er signert og datert. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår og revisors beretning skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Nymontering og utskifting av ladebokser for el-biler må kobles til ladeinfrastrukturen som er lagt opp i garasjeanlegget.

<u>Retningslinjer ved installasjon - varmepumpe/aircondition (AC), Enerhaugen Terrasse Boligsameie</u>
1. Alle beboere som ønsker å installere varmepumpe/AC må følge nedenstående regler, og skal informere styret i boligsameiet før arbeid igangsettes. Styret vil bekrefte skriftlig å ha mottatt informasjon fra beboeren.
2. Den enkelte beboer er ansvarlig for informasjon til de nærmeste naboene (alle som har felles vegger/tak/gulv) om at det skal installeres varmepumpe/AC i leiligheten før installasjon skjer.
3. Varmepumpe/AC må være av god kvalitet og ha stor nok kapasitet. Det må legges spesiell vekt på at den er stillegående, slik at den ikke forstyrrer naboleilighetene. Maksimalt støynivå fra utedelen må ligge under 50 dB på maksimal belastning (målt 1 m. fra utedelen).
4. Kontakten med firmaet som leverer og monterer varmepumpe/AC er mellom den enkelte beboer og firmaet og alle kostnader i tilknytning til installasjon, drift og service av varmepumpe/AC påligger den enkelte beboer.
5. Utedelen skal monteres på terrassen på gulvkonsoll eller veggkonsoll med gummidempere. Det er en fordel å montere viften slik at utblåsningen blir vestover for å unngå ubehag fra viften når terrassen benyttes. Det er ikke anledning til å montere utedelen på gavlvegg på blokkene, eller andre steder på bygget uten at dette er spesielt avtalt, og med skriftlig tillatelse fra styret. Avrenning/bortledning av kondensvann skal monteres med slange med varmekabel til takrenne (som også har varmekabel).
6. Varmepumpe/AC må vedlikeholdes jevnlig for å unngå unødig støy.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22
SPESIELLE BESTEMMELSER

Boligfeltet Enerhaugen består av et eierseksjonssameie, to eneboliger og tre tomannsboliger som i henhold til 68 eierandeler eier og drifter Fellesanlegget bestående av et grendehus/forsamlingshus inneholdende svømmebasseng, solarium, treningsanlegg, utleielokale med kjøkken, peisestue og gjesterom. Fellesanlegget eies av alle berørte seksjonseierne, eiere av eneboligene og tomannsboligene gjennom et eget tingrettslig sameie regulert av Lov om Sameige med egne vedtekter; Sameiet Enerhaugen Terrasse Fellesanlegg.

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i sameiet/rettigheter og forpliktelser til fellesskapet for leilighetene (gnr. 113/bnr. 130) og plikter/rettigheter til fellesanlegget for ene- og tomannsboligene (gnr. 113/ bnr. 201 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 203 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 204 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 205 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 131 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler).

Kostnader til drift av Fellesanlegget (grendehuset) likedeles mellom deltakerne som innbefatter 60, leiligheter, 2 eneboliger og 3 tomannsboliger, dvs totalt 68 eierandeler.

Eiere av gnr. 113/ bnr. 201 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 203 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 204 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 205 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 131 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), har evigvarende rett til bruk av sameiets fellesarealer som beskrevet over i denne bestemmelse.

§ 23
KAMERAOVERVÅKNING

Det er tillat med kameraovervåkning i sameiets fellesarealer.

§ 24
INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

§ 25
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Ved motstrid går lov om eierseksjoner av, 16. juni 2017 nr. 65, foran disse vedtektene.

***

VEDTEKTER FOR ENERHAUGEN TERRASSE FELLESAREALER SAMEIE

Fastsatt på stiftelsesmøte 22.04.2010
Endret på ekstraordinært sameiermøte 21.03.2013
Endret på ordinært sameiermøte 20.04.2021 og 20.04.2022 og 14.05.2024

§ 1
NAVN, SAMEIERGJENSTAND OG FORMÅL

Enerhaugen Terrasse Fellesarealer består av 68 eierandeler i fellesareal i Enerhaugen Terrasse Boligsameie.
Sameiegjenstanden er bruksrett til fellesanlegg bestående av grendehus/forsamlingshus inneholdende svømmebasseng, solarium, treningsanlegg, utleielokale med kjøkken, peisestue og gjesterom. I tillegg kommer vaskehall i parkeringskjelleren, hobbyrom/smørebod og uteområdet mellom bygg 4 og 5.

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i sameiet/rettigheter og forpliktelser til fellesskapet for leilighetene (gnr. 113/bnr. 130) og plikter/rettigheter til fellesanlegget for ene- og tomannsboligene (gnr. 113/ bnr. 201 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 203 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 204 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 205 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 131 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen beskrevet over beliggende på gnr. 113 bnr. 130 i Ås kommune.

Fellesanleggene må ikke benyttes/brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet eies av seksjonseierne i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og eiere av eneboligene og tomannsboligene. Enerhaugen Terrasse Boligsameie eier 60 eierandeler, mens eierne av eneboliger og tomannsboliger eier 8 eierandeler.

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Kostnader til drift av Fellesanlegget deles likt mellom deltakerne som innbefatter 60 leiligheter, 2 eneboliger og 3 tomannsboliger, dvs totalt 68 eierandeler.

Med alminnelige felleskostnader menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, kabel TV/kommunikasjonsutgifter, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som for øvrig kommer sameiet til gode.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Styret skal i samarbeid med eiendommens hjemmelshaver sørge for at eiendommen vedlikeholdes.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av eierandel må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Salg skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det gebyr til forretningsfører for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene følger av forretningsførers prisliste.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to til seks andre medlemmer. Styret er det samme som for Enerhaugen Terrasse Boligsameie og har felles styremøter. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt. Styret velges for to år dersom annen periode ikke angis ved valget.

Dersom eierne av tomannsbolig / enebolig krever det, skal minst ett styremedlem være eier av tomannsbolig / enebolig.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet, fastsette felleskostnader og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret ivaretar sameiets interesser vedrørende utleie av fellesarealene.

Styret fastsetter pris for utleie og ordensreglement for bruk av sameiet.

Styret skal i samarbeid med eiendommens hjemmelshaver sørge for at eiendommen vedlikeholdes.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan i spesielle saker gi prokura til spesifikke styremedlemmer.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter, normalt en gang pr måned i henhold til årsplan. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned i tilknytning til sameiermøtet i Enerhaugen Boligsameie. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hvis alle sameiere er til stede på møtet og stemmer for det, kan det ordinære sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av sameiet
- omgjøring av arealene

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver eierandel. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt som er signert og datert. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår og revisors beretning skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som Enerhaugen Terrasse Boligsameie.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4303
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
(Velges på årsmøte) er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [velges på årsmøte] foreslått. Som protokollvitne ble [velges på årsmøtet] foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4303.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Olav Aardalsbakke

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brit Clausen
- Christophe Roblin
- Nina Fiksdal-Bjørum

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Vaa Paulsen
- Øyvind Ek
- Øyvind Erikstad
- Siw Irene Vebø Bjørsrud
- Trine Syvertsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helge Tollefsen
- Jorun Monsen
- Ulf Johannessen

Årsrapport, styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

- Styret har i perioden 2024 – 2025 bestått av følgende personer:
  - Leder: Olav Aardalsbakke
  - Styremedlemmer: Jon Dørre, Brit Clausen, Tor Øivind Skogseth, Magnus Monsen, Siw Irene Vebø Bjørsrud, Svein Tore Svendsen
  - Varamedlemmer: Nina Bjørum, Siv Kjersti Soldal, Øyvind Ek, Øyvind Erikstad, Marit Vaa Paulsen

- Styret har i perioden mai 2024 til april 2025 gjennomført 11 styremøter og de fleste i styret, inkl. varamedlemmer har deltatt på møtene.
  Møtene gjennomføres felles med Enerhaugen Terrasse Fellesarealer, og har delvis vært gjennomført som nettmøte.
  Det har også vært gjennomført møter med OBOS og vaktmester Fjelstad og andre leverandører.

- Det er gjennomført 2 dugnader med bra oppmøte fra beboerne.

- HMS og Internkontroll følges opp av styret kontinuerlig. Vi benytter et system via VIBBO/OBOS som minner oss på hva som skal utføres og når det skal gjøres.
  Jorunn Knutsen og Helge Tollefsen gjør en kjempejobb for fellesskapet – TAKK!
  Det jobbes nå med å fordele arbeidsoppgaver til flere beboere som har sagt seg villige til å delta i fellesdugnaden som det er å drifte sameiet.

- Terrasserehabilitering ble avsluttet høsten 2024 etter store forsinkelser på grunn av at leverandøren av rekkverk ikke har oppfylt sine forpliktelser. Entreprenøren har betalt dagbøter på mer enn 1 mill., og de vil rette opp de avvikene som gjenstår våren 2025, samt at det er en garanti på 5 år på arbeid og materialer. De har også ettergitt kr. 350.000 på grunn av feilmåling av terrassene.
  I 2023 ble det tatt opp et lån på 14 mill. i Handelsbanken på vegne av beboerne og hver beboer har anledning til å innfri sin andel av dette lånet. Ved utgangen av mars 2025 er gjenstående lån på 3,9 mill.

- Likviditeten er pr. april 2025 god, men styret så seg nødt til å ta opp lån på 1 mill. i Handelsbanken for å kunne gjennomføre en del vedlikeholdsarbeid med bl. garasjebelysning, elektriske dører og vedlikehold av takvinduer.

- Julegrantenning og julebord ble gjennomført som normalt og det var stort frammøte på begge arrangementer. Takk til Sosialgruppa for vel gjennomførte arrangementer.

- Bookup bestillingssystem fungerer godt for reservasjon av selskapslokaler, gjesterom, svømmehall, treningsrom og vaskehall for bil.

- Høsten 2024 ble det montert elektriske døråpnere fra garasjeanlegget til trapperommet i nr. 30/32 og 34/36 – en meget populær investering.

- Bassenget er nå 15 år, og det er tid for en større vedlikeholdsjobb for å unngå at det blir større akuttskader. Styret har begynt arbeidet med å hente inn tilbud på dette. Det ble i 2024

byttet dør inn til bassenget samt gjort noen reparasjonsarbeider.

- Informasjonsplattformen «VIBBO» fungerer bra, også som et arbeidsverktøy for styret. Det jobbes kontinuerlig for at all relevant informasjon skal finnes oppdatert på VIBBO.

- Infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget fungerer nå bra og strømkostnadene følges opp kontinuerlig slik at de ikke belaster driftsbudsjettet.

- Vaktmestertjenestene som utføres av Fjeldstad har fungert greit, og det har vært gjennomført møte for å gjennomgå detaljene i avtalen.

- Nedløp fra takrenner på baksiden av byggene er reparert

- I løpet av sommeren er det gjennomført service på alle takvinduer, dette er første gang på 17 år. Det viste seg at det var råte i ca. 15 av de 60 takvinduene og disse ble byttet på goodwill fra Velux. Det betyr at vi kun betalte for arbeidet med utskifting. Service skal gjennomføres hvert 5. år.

- Styret har jobbet med å få på plass en ny leverandør når det gjelder brannvarsling i fellesanlegget og vi har skrevet avtale med Hedengren AS.

- Halvparten av leilighetene i toppetasjene fikk kontrollert sprinkleranleggene i 2024. De resterende leilighetene vil bli kontrollert i 2025.

- Strømprisene krever et stort fokus og betyr mye for økonomien i sameiet. Styret følger utviklingen kontinuerlig og vi har en god avtale med strømleverandøren.

- Treningsrommet er i løpet av året utstyrt med 2 nye tredemøller og 2 nye spinningsykler.

- Gardiner i selskapslokalet og peisestua ble byttet ut, vinteren 2025.

- Varmepumpe / Aircondition ble installert i gjesterom syd, våren 2025. Dette da rommet blir veldig varmt på grunn av at det ligger vegg i vegg med bassenget.

April 2025
Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Terrasse Boligsameie som viser et overskudd på kr 1.976.308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 7 av 18 4208.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 8 av 18 4208.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.04.2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Årsresultatet før innbetaling av administrasjonsavtalen er 473 506,-

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 335 428.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene indeksreguleres med en økning på 6% fra 01.01.2025.
- Dette gjelder kun «felleskostnader» og «fellesarealene»
- Kabel-tv økes med 49,- pr.mnd.
- Lånekostnader reguleres automatisk ved renteendringer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894 848 472, KUNDENR. 4303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 491 949	4 191 943	4 435 000	4 701 000
Ladeinntekter EL-bil		0	83 050	0	0
Andre inntekter	3	2 639 371	88 806	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 131 320**	**4 363 799**	**4 435 000**	**4 701 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	-1 000	0	0
Revisjonshonorar	4	-9 375	-8 938	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-118 565	-112 600	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	5	-13 213	-47 219	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-3 257 004	-15 992 409	-430 000	-591 000
Forsikringer		-241 821	-222 414	-262 000	-270 000
Kommunale avgifter	7	-382 094	-297 270	-360 000	-420 000
Ladekostnader EL-bil		-1 785	0	0	0
Kostnader sameie	11	-1 350 457	-1 327 723	-1 560 000	-1 446 000
Energi/fyring		-78 179	-216 813	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 500	-469 224	-435 000	-465 000
Andre driftskostnader	8	-490 865	-425 467	-486 500	-510 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 349 857**	**-19 121 076**	**-3 939 500**	**-4 084 000**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**781 463**	**-14 757 277**	**495 500**	**617 000**
Innbetalt andel fellesgjeld	12	1 502 802	8 039 722	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 284 265**	**-6 717 555**	**495 500**	**617 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	114 894	155 587	0	0
Finanskostnader	10	-422 851	-383 409	-504 000	-492 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-307 957**	**-227 822**	**-504 000**	**-492 000**
ÅRSRESULTAT		**1 976 308**	**-6 945 377**	**-8 500**	**125 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 809 373		
Udekket tap		0	-5 136 004		
Til annen egenkapital		1 976 308	0		

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894 848 472, KUNDENR. 4303

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	680 947	640 163
SUM ANLEGGSMIDLER		**680 947**	**640 163**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		52 535	64 019
Forskuddsbetalte kostnader		7 771	1 230
Andre kortsiktige fordringer	13	3 217	0
Driftskonto OBOS-banken		1 125 853	277 958
Sparekonto OBOS-banken		218 383	93 288
Sparekonto OBOS-banken II		158 978	2 411 605
SUM OMLØPSMIDLER		**1 566 737**	**2 848 100**
SUM EIENDELER		**2 247 684**	**3 488 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-3 159 696	-5 136 004
SUM EGENKAPITAL		**-3 159 696**	**-5 136 004**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 176 071	5 750 735
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 176 071**	**5 750 735**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 180	25 698
Leverandørgjeld		180 776	2 809 374
Påløpte renter		9 353	33 971
Påløpte avdrag		0	4 489
SUM KORTSIKTIG GJELD		**231 309**	**2 873 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 247 684**	**3 488 263**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	176 628	165 388

Ås, 2025
Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Olav Aardalsbakke	Jon Dørre	Magnus Monsen
Siw Irene Vebø Bjørsrud	Svein Tore Svendsen	Brit Clausen

Tor Øivind Skogseth

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden.
Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 085 784
Seksjonert lokale	1 377 360
Kabel - TV	435 600
Lånekostnad I (Adm-avtale)	415 840
Garasjeleie	152 640
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	24 725
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 491 949**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditnota for kostnad i 2023 - Thorendal AS	2 639 371
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 639 371**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 213
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 213**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Advokathonorar - Obos advokatene	-9 750
Hovedentreprenør I - Thorendal AS	-2 398 279
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 408 029**
Drift/vedlikehold bygninger	-231 146
Drift/vedlikehold elektro	-81 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 655
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-42 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 033
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-216 107
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 257 004**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-378 930
Feieavgift	-3 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-382 094**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 074
Annet driftsmateriale	-2 277
Lyspærer og sikringer	-2 025
Vaktmestertjenester	-232 195
Renhold ved firmaer	-216 304
Andre fremmede tjenester	-16 052
Trykksaker	-2 828
Andre kontorkostnader	-2 774
Gave, ikke fradragsberettiget	-768
Bank- og kortgebyr	-3 074
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-490 865**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	72 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 579
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 679
Andre renteinntekter	14 060
SUM FINANSINNTEKTER	**114 894**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-422 851
SUM FINANSKOSTNADER	**-422 851**

NOTE: 11
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 88,23 % av SE Enerhaugen terrasse fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal og utgjør kr 176 628,00

Selskapets andel i SE Enerhaugen terrasse fellesareal vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Enerhaugen terrasse fellesareal
er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet
er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-4 647 822
Egenkapital for administrasjonsavtale tidligere år	8 039 722
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 502 802
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 894 702**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto administrasjonslån	3 217
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 217**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2023	-13 875 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	84 543	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	65 911	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	8 039 722	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 502 802	
		-4 182 022
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt i år	5 951	
		-994 049
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 176 071**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 4303 **Selskapsnavn:** ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 894848472
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Siv Kjersti Soldal foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Aardalsbakke

Følgende stilte til valg:
Olav Aardalsbakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Brit Clausen
Nina Fiksdal-Bjørum
Christophe Roblin

Følgende stilte til valg:
Brit Clausen
Nina Fiksdal-Bjørum
Christophe Roblin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Ek
Øyvind Erikstad
Trine Syvertsen
Siw Irene Vebø Bjørsrud
Marit Vaa Paulsen

Følgende stilte til valg:
Øyvind Ek
Øyvind Erikstad
Trine Syvertsen
Siw Irene Vebø Bjørsrud
Marit Vaa Paulsen

Valgkomite (1 år)

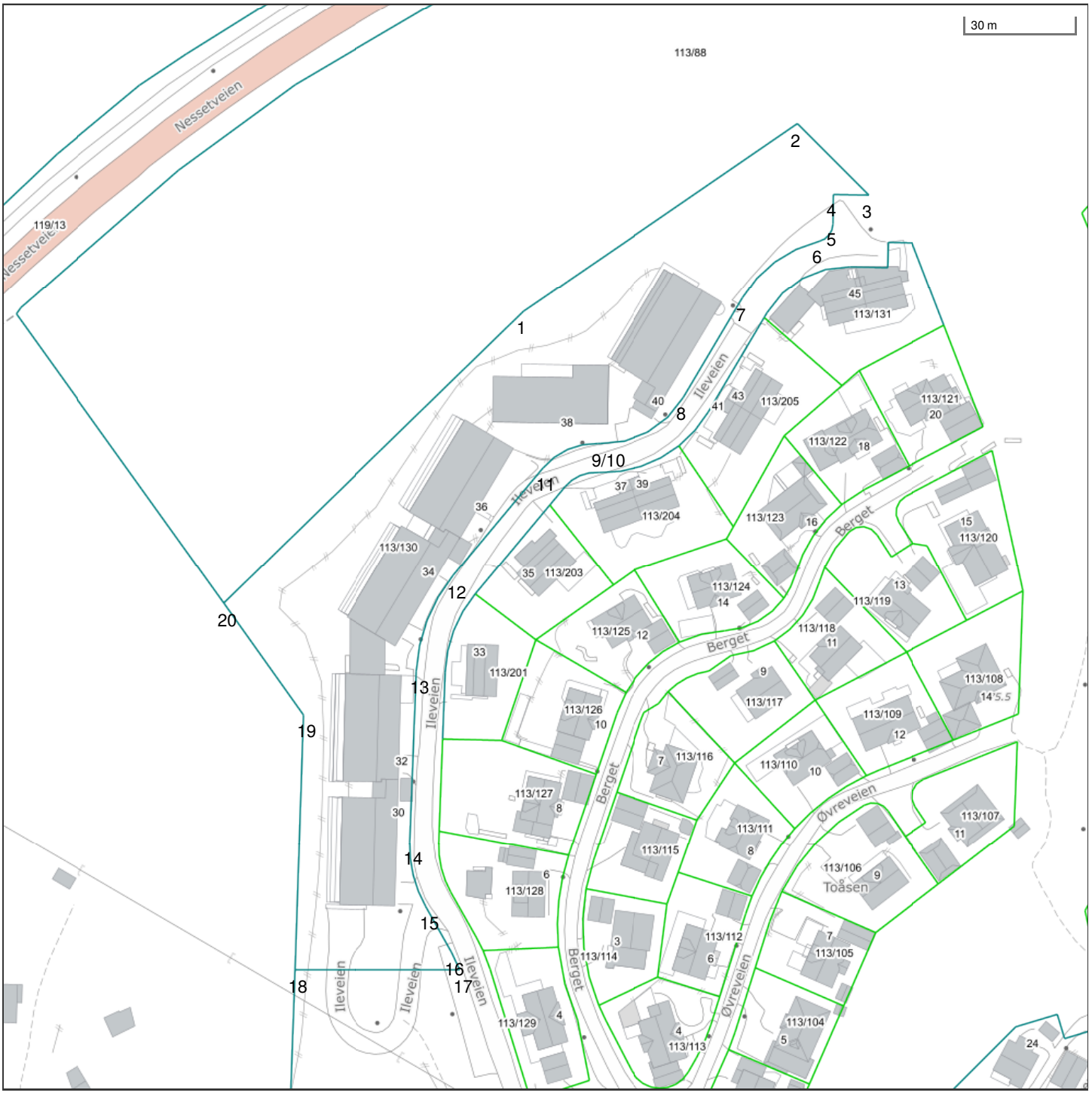
Følgende ble valgt:
Ulf Johannessen
Jorun Monsen
Helge Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Ulf Johannessen
Jorun Monsen
Helge Tollefsen

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Siv Kjersti Soldal /s/

Utskriftsdato: 03.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 113/130//3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 590,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6623107,8	**Øst**	598226,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6623181,82	598282,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	115,92	
2	6623235,76	598356,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	92,06	
3	6623216,58	598377,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,93	
4	6623216,47	598367,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,82	
5	6623208,34	598367,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,13	
6	6623203,46	598363,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,59	5,06
7	6623187,19	598342,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,16	33,94
8	6623159,13	598327,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,13	
9	6623145,8	598304,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,84	25,91
10	6623145,8	598303,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,45	
11	6623138,58	598288,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,33	18,69
12	6623108,13	598264,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,78	
13	6623081,39	598255,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,83	46,02
14	6623034,12	598254,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,27	
15	6623016,27	598259,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,73	34,06
16	6623003,73	598267,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,61	
17	6622998,97	598269,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,33	39,55
18	6622997,78	598223,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,73	
19	6623068,44	598224,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	70,66	
20	6623098,81	598201,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,02	

Ås kommune

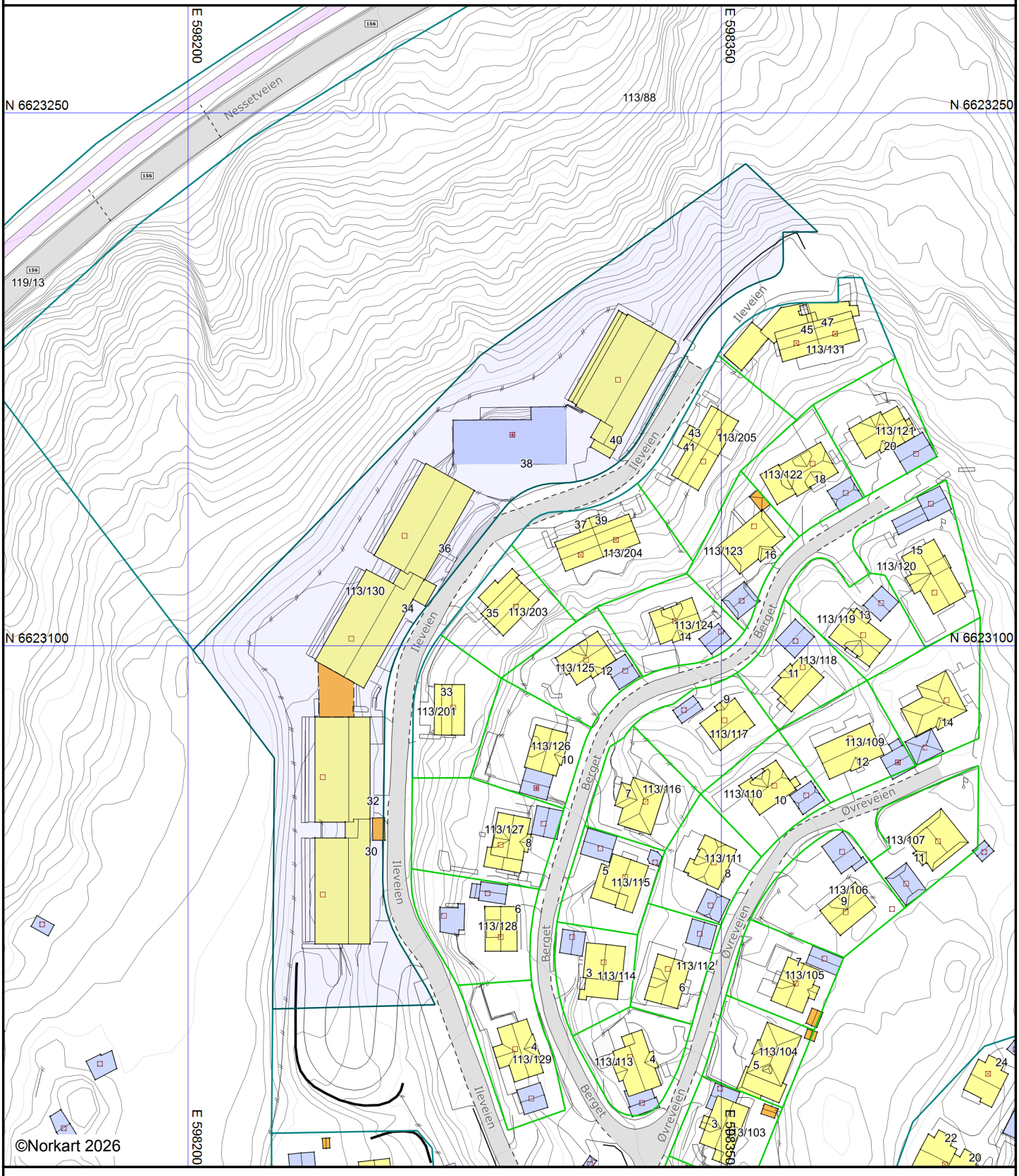
Grunnkart

Eiendom: 113/130/0/3
Adresse: Ileveien 30
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

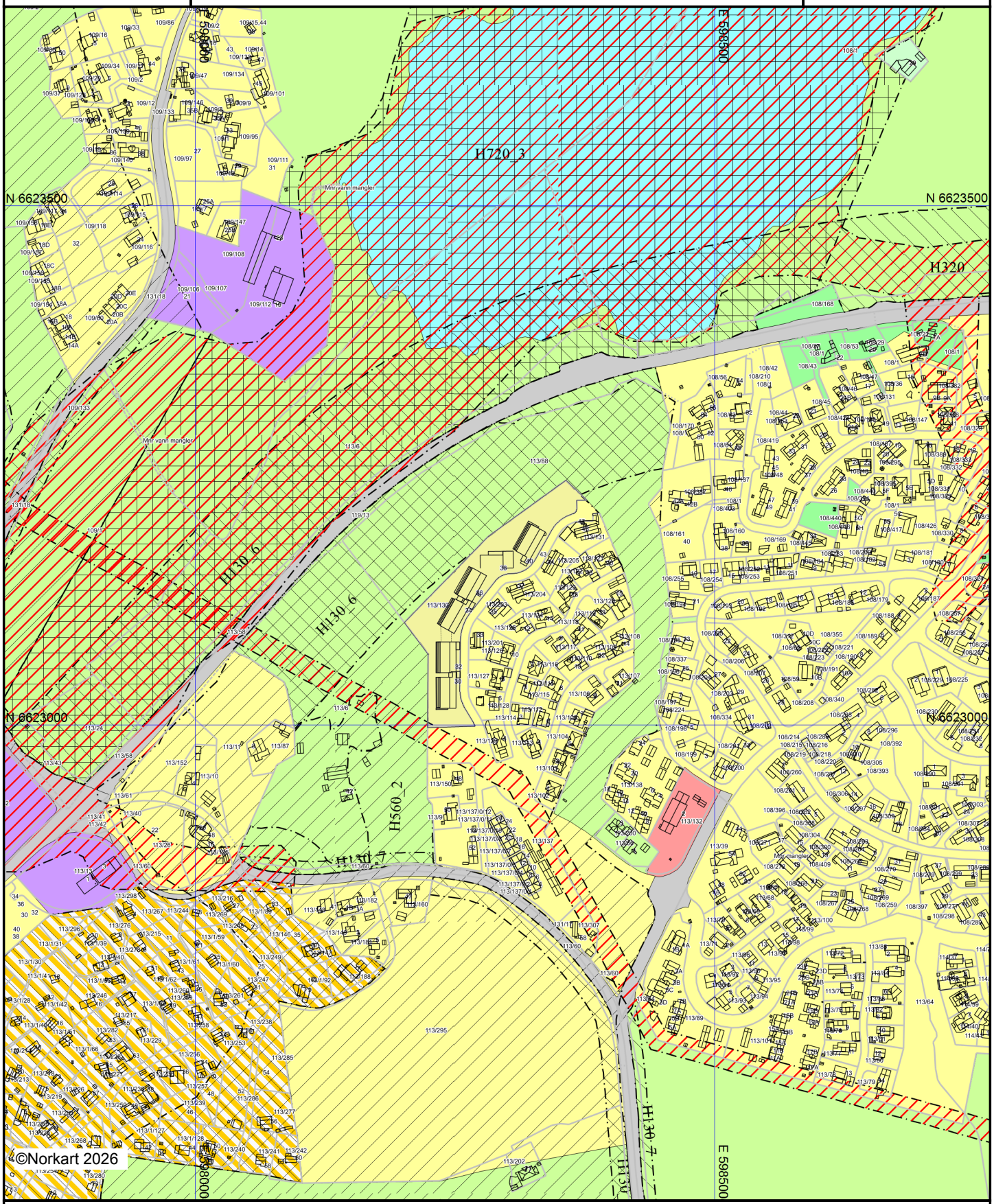
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 113/130/0/3
Adresse: Ileveien 30
Dato: 03.02.2026
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 - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Naturområde vann - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.01.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	70/5652	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	113/130, 113/130/0/1, 113/130/0/2, 113/130/0/3, 113/130/0/4, 113/130/0/5, 113/130/0/6, 113/130/0/7, 113/130/0/8, 113/130/0/9, 113/130/0/10, 113/130/0/11, 113/130/0/12, 113/130/0/13, 113/130/0/14, 113/130/0/15, 113/130/0/16, 113/130/0/17, 113/130/0/18, 113/130/0/19, 113/130/0/20, 113/130/0/21, 113/130/0/22, 113/130/0/23, 113/130/0/24, 113/130/0/25, 113/130/0/26, 113/130/0/27, 113/130/0/28, 113/130/0/29, 113/130/0/30, 113/130/0/31, 113/130/0/32, 113/130/0/33, 113/130/0/34, 113/130/0/35, 113/130/0/36, 113/130/0/37, 113/130/0/38, 113/130/0/39, 113/130/0/40, 113/130/0/41, 113/130/0/42, 113/130/0/43, 113/130/0/44, 113/130/0/45, 113/130/0/46, 113/130/0/47, 113/130/0/48, 113/130/0/49, 113/130/0/50, 113/130/0/51, 113/130/0/52, 113/130/0/53, 113/130/0/54, 113/130/0/55, 113/130/0/56, 113/130/0/57, 113/130/0/58, 113/130/0/59, 113/130/0/60
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	113/130, 113/130/0/1, 113/130/0/2, 113/130/0/3, 113/130/0/4, 113/130/0/5, 113/130/0/6, 113/130/0/7, 113/130/0/8, 113/130/0/9, 113/130/0/10, 113/130/0/11, 113/130/0/12, 113/130/0/13, 113/130/0/14, 113/130/0/15, 113/130/0/16, 113/130/0/17, 113/130/0/18, 113/130/0/19, 113/130/0/20, 113/130/0/21, 113/130/0/22, 113/130/0/23, 113/130/0/24, 113/130/0/25, 113/130/0/26, 113/130/0/27, 113/130/0/28, 113/130/0/29, 113/130/0/30, 113/130/0/31, 113/130/0/32, 113/130/0/33, 113/130/0/34, 113/130/0/35, 113/130/0/36, 113/130/0/37, 113/130/0/38, 113/130/0/39, 113/130/0/40, 113/130/0/41, 113/130/0/42, 113/130/0/43, 113/130/0/44, 113/130/0/45, 113/130/0/46, 113/130/0/47, 113/130/0/48, 113/130/0/49, 113/130/0/50, 113/130/0/51, 113/130/0/52, 113/130/0/53, 113/130/0/54, 113/130/0/55, 113/130/0/56, 113/130/0/57, 113/130/0/58, 113/130/0/59, 113/130/0/60
Seksjonering Seksjonering	05.09.2008 14.01.2009			113/130, 113/130/0/1, 113/130/0/2, 113/130/0/3, 113/130/0/4, 113/130/0/5, 113/130/0/6, 113/130/0/7, 113/130/0/8, 113/130/0/9, 113/130/0/10, 113/130/0/11, 113/130/0/12, 113/130/0/13, 113/130/0/14, 113/130/0/15, 113/130/0/16, 113/130/0/17, 113/130/0/18, 113/130/0/19, 113/130/0/20, 113/130/0/21, 113/130/0/22, 113/130/0/23, 113/130/0/24, 113/130/0/25, 113/130/0/26, 113/130/0/27, 113/130/0/28, 113/130/0/29, 113/130/0/30, 113/130/0/31, 113/130/0/32, 113/130/0/33, 113/130/0/34, 113/130/0/35, 113/130/0/36, 113/130/0/37, 113/130/0/38, 113/130/0/39, 113/130/0/40, 113/130/0/41, 113/130/0/42, 113/130/0/43, 113/130/0/44, 113/130/0/45, 113/130/0/46, 113/130/0/47, 113/130/0/48, 113/130/0/49, 113/130/0/50, 113/130/0/51, 113/130/0/52, 113/130/0/53, 113/130/0/54, 113/130/0/55, 113/130/0/56, 113/130/0/57, 113/130/0/58, 113/130/0/59, 113/130/0/60

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RASCH JARL INGE REIDAR F131265*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ileveien 30	U0103	113/130/0/3	75	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ileveien 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1407 VINTERBRO	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	104 Togrenda	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	3 Nordby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21901504		Terrassehus (135)	Ferdigattest (FA)	01.12.2011

1: Bygning 21901504: Terrassehus (135), Ferdigattest 01.12.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.09.2005	24.04.2008	
Igangsettingstillatelse	15.12.2006	24.04.2008	
Midlertidig brukstillatelse	14.10.2008	17.10.2008	
Ferdigattest	01.12.2011	04.03.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ileveien 30	U0103	113/130/0/3	75	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	1	0	1	0	0	0
H02	4	1	0	1	0	0	0
H01	4	1	0	1	0	0	0
U01	4	1	0	1	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 113/130

Bruksnavn	B6 ENERHAUGEN	Beregnet areal	10590
Etablert dato	27.05.1998	Historisk oppgitt areal	10598,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6623107.8	598226.1		Ja	10590	

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 113/130/0/3
Adresse: Ileveien 30
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

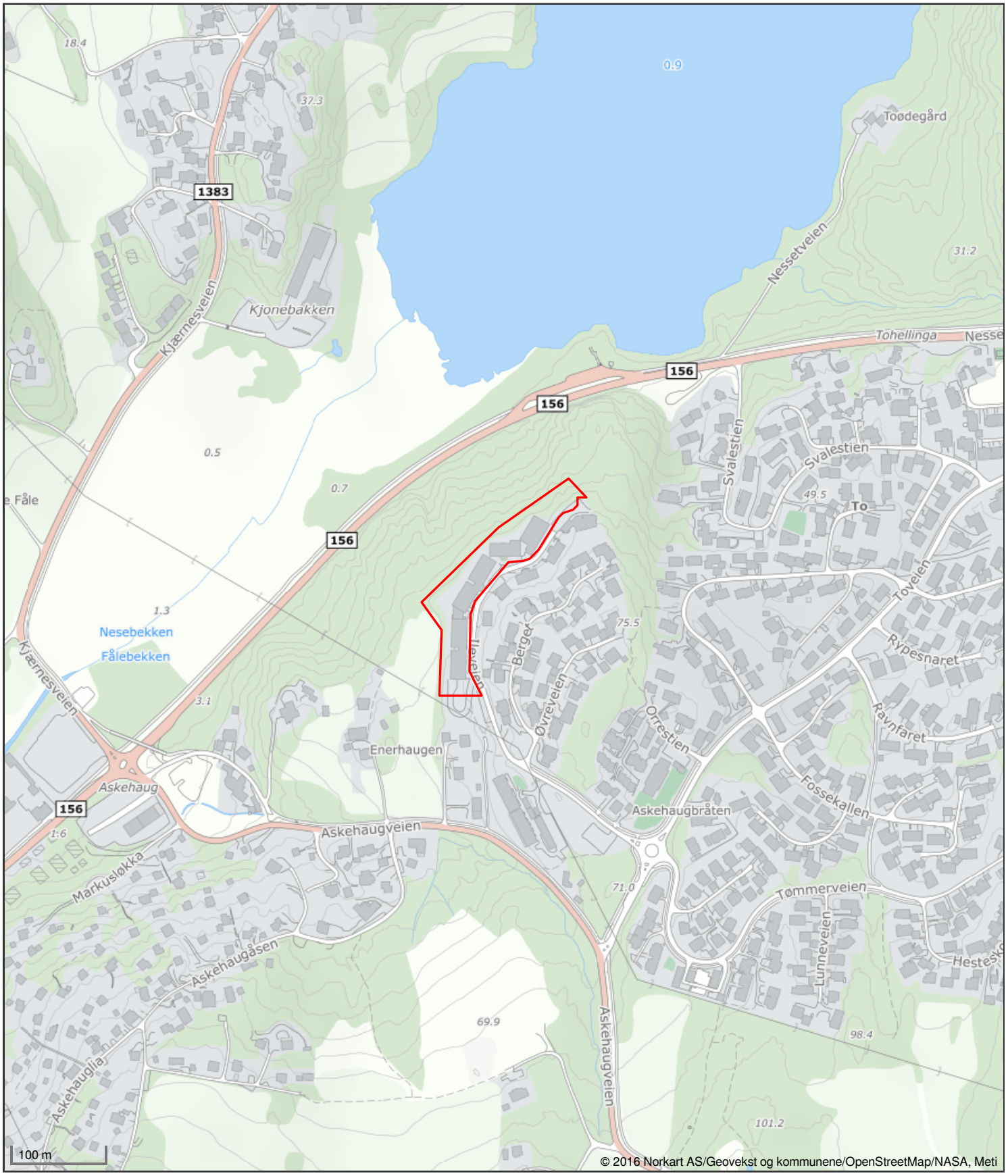
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 03.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 113/130//



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.

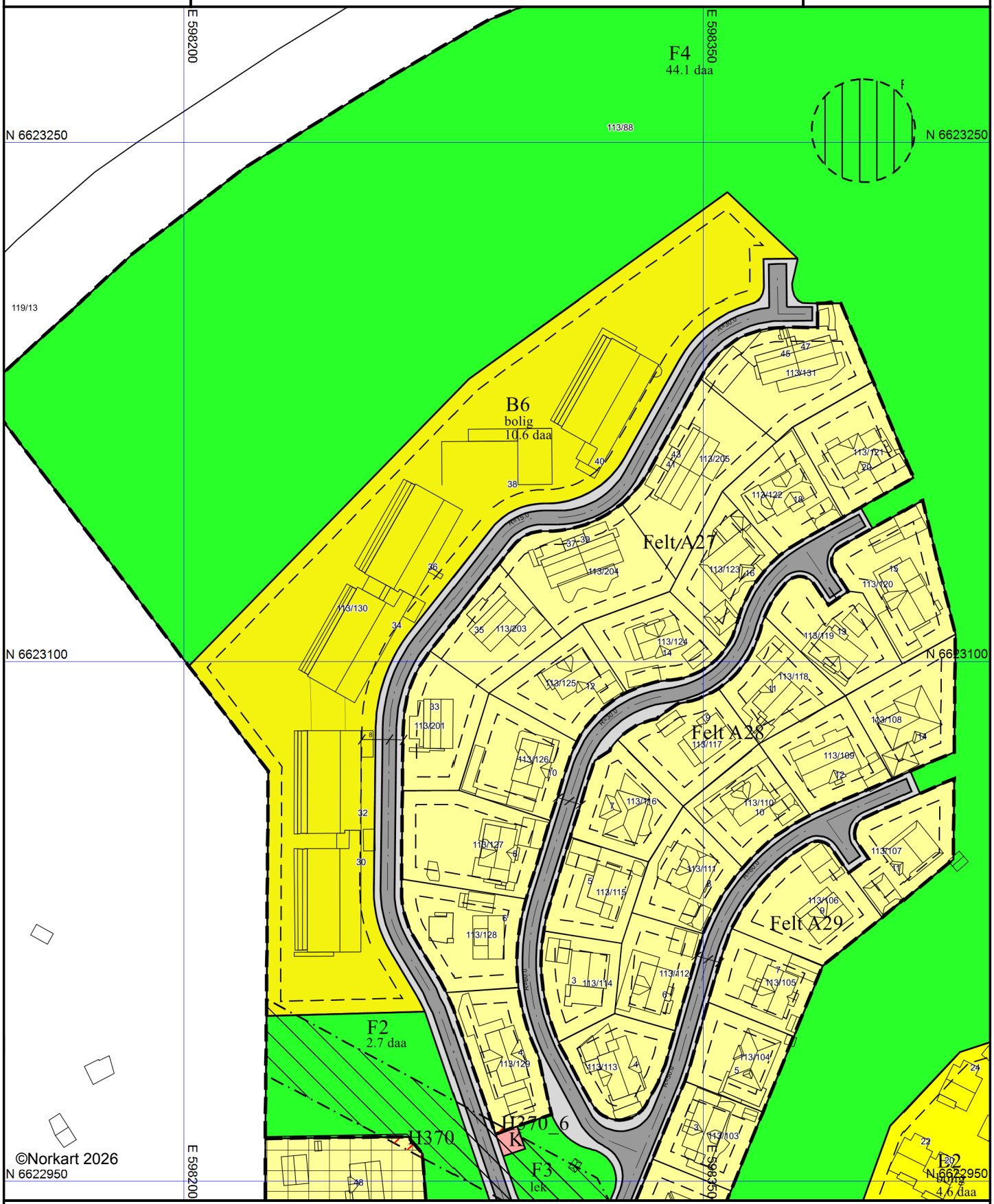
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 113/130/0/3
Adresse: Ileveien 30
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Båndleggінggrense eksisterende
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Plan nr.: R-119

Ås kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ENERHAUGEN

Dato:	24.02.1992	Kart datert:	08.07.1991
Revidert:	02.08.1993	Kart revidert:	02.08.1993
	01.06.1994		01.06.1994
	15.07.1994		15.07.1994
	01.04.1997		11.08.1997
	15.05.1997		
	26.08.2004		

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	15.08.1991
Bygningsrådet 1. gang:	26.03.1992
Offentlig ettersyn:	09.04.1992 – 05.06.1992
Bygningsrådet 2. gang:	02.09.1993
Det faste utvalget for plansaker 3. gang:	09.06.1994
Det faste utvalget for plansaker 4. gang:	01.09.1994
Formannskapet:	22.03.1995
Kommunestyret:	05.04.1995
Det faste utvalget for plansaker – mindre vesentlig endring:	15.05.1997
Bygnings- og reguleringssjefen – mindre vesentlig endring:	11.08.1997
Det faste utvalget for plansaker – mindre vesentlig endring:	26.08.2004

§ 1. Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområder for boliger
- Trafikkområder - kjøreveier
  - gang- og sykkelveier
  - annet veiareal
- Friområder - turveier, lekeplasser
- Fareområder - høyspenningsanlegg
- Spesialområder - frisiktsoner
  - kommunalteknisk virksomhet/transformatorstasjon
  - bevaring/bygning, fornminne
- Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområder for boliger.

a. Innenfor områdene B7, B8, B9 og B10 skal det oppføres frittliggende boliger innenfor de viste byggegrenser.

b. Bebyggelsen skal ha saltak med hovedmøneretning som vist på reguleringsplanen Takvinkelen skal være 22^o - 45^o.

c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 meter.
For tomtene gnr 113/107, 113/108, 113/120 og 113/121 skal høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig terreng ikke overstige 8 meter.

d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 18 % av tomtas nettoareal. Som bebygd areal regnes bygningens største ytre mål, målt til utsiden av yttervegg og regnet loddrett ned på terreng. Åpent overbygd areal mer enn 1 meter innenfor kant av takoverdekning regnes med i bebygd areal.

§ 4. a. Uthus, garasje/carport i områdene nevnt i § 3 kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med bolighuset, og være tilpasset bolighuset.

b. Uthus, garasje/carport på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. Det kan tillates garasje/uthus på inntil 50 m^2. Areal ut over 36 m^2 regnes da med i tillatt bebygd areal.

c. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenføyning av to nabogarasjer/uthus.
Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 m. Ved garasjeinnkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 m.

d. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette.

e. Det skal anordnes 2 bilplasser pr boligenhet, inkludert garasjeplass.

§ 5. a. Innenfor områdene B2 og B4 skal det oppføres tett småhusbebyggelse innenfor de viste byggegrenser.

b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22^0 og 45^0.

c. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste planert terreng skal ikke overstige 9 meter.

d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtas nettoareal. Bebygd areal er definert i § 3 d.

e. Før søknad om byggetillatelse for områdene B2 og B4 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning for hvert område. Situasjonsplanen skal

vise at bestemmelsene i bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune om utforming av ubebygd del av tomta er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsløsning og lekeareal.

§ 6. a. I området B6 skal det oppføres terrassert bebyggelse innenfor de viste byggegrenser.

b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 30 grader.

c. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter på oversiden av bygget, og maks 12 meter målt loddrett ned til ferdig terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 3 meter fra gesims.

d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 24 % av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i § 3d. Trappehus/heishus og overbygd kjøreareal regnes ikke med i bebygd areal (BYA).

e. Rett sør for felt B6 tillates det å anlegge privat adkomst under høyspenningsanlegget, jfr. § 10.

f. Før søknad om byggetillatelse for området B6 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning. Situasjonsplanen skal vise at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune, om utforming av ubebygd del av tomten, er oppfylt. Planen skal vise blant annet parkeringsløsning og lekeareal.

§ 7. Områdene B2, B4 og B6 skal ha en parkeringsdekning på 1,75 bilplasser pr. leilighet. For boliger mindre enn 60 m2 bruksareal er parkeringsdekningen 1 bilplass pr. leilighet. Parkeringen kan anordnes som åpne parkeringsplasser og/eller i garasje. Garasjer/carporter skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/carporter regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

§ 8. Byggeområder for offentlige bygninger.
Barnehage.
Området tillates bebygd med barnehage i en etasje og med inntil 600 m^2 bruksareal.

§ 9. Friområder.
Turveier - lekeplasser.
I friområdene tillates anlegg som naturlig regnes til områdenes bruk, som benker, leke-apparater, sandlekeplasser og ballslette.

§ 10. Fareområde.
Høyspenningsanlegg.
Innenfor fareområdet tillates ikke bygninger eller anlegg av noe slag. Det tillates å anlegge privat adkomstvei til felt B6 under høyspenningsanlegget.

§ 11. Spesialområder.
a. Innenfor frisiktsone tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller innretning over 0,5 m høyde.

b. Innenfor områdene B1 og B3 skal eksisterende våningshus bevares. Eventuelle endringer må skje i samråd med fylkeskonservator.

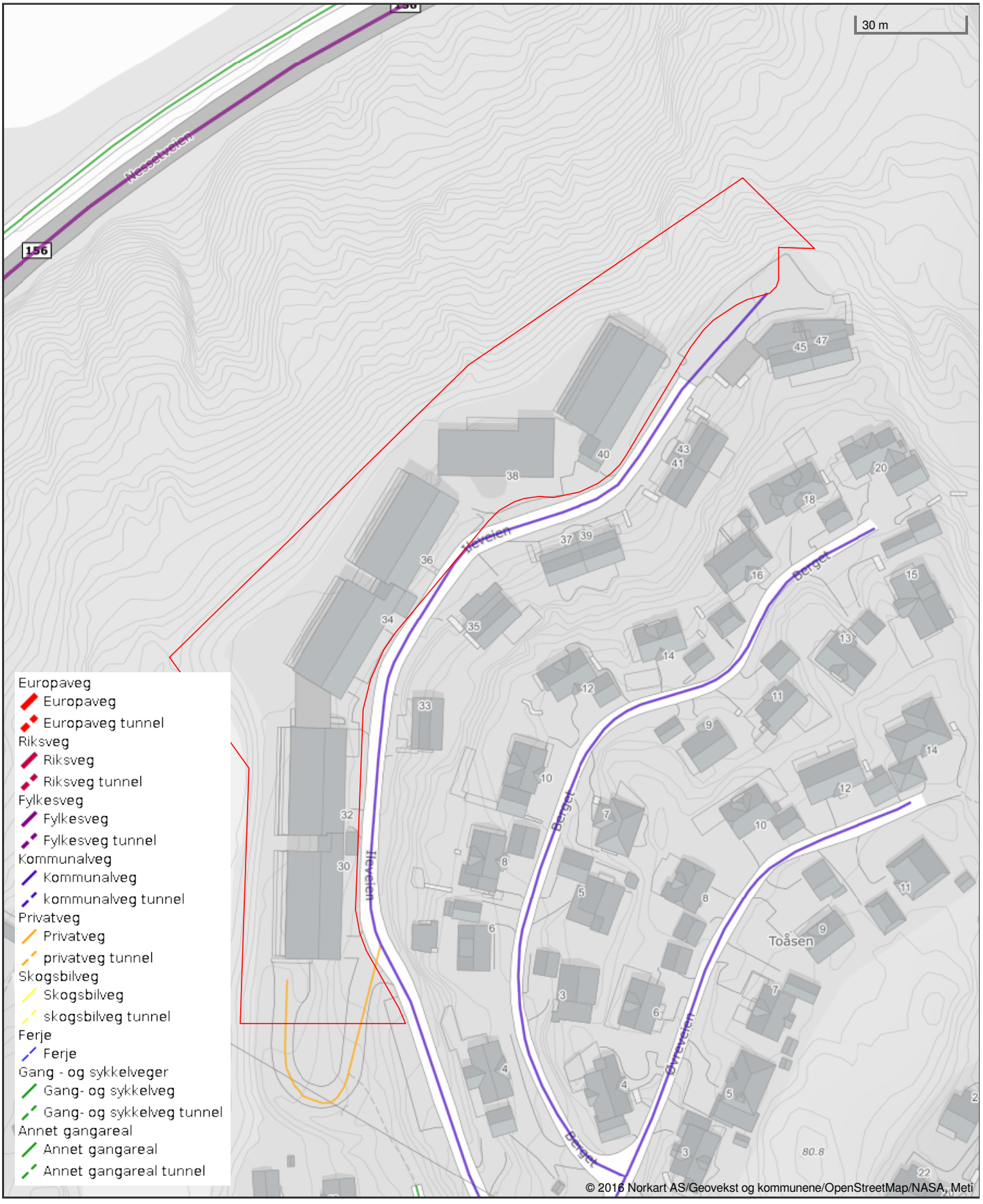
c. Fornminner.
Innenfor spesialområdene tillates ikke terrenginngrep som skader fornminnene. Jfr. §§ 3 og 6 i Lov om kulturminner. Fornminneområdene skal beskyttes med gjerder i anleggsperioden.

§ 12. Gjerde.
Det skal oppsettes gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen innenfor område B4 og B6 tar til.

§ 13. Felles avkjørsel.
Felles avkjørsel er felles for B3 og B4 og skal opparbeides gjennom B4 frem til B3.

Utskriftsdato: 03.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 113/130//



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.