PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

RØDSGRENDA 59

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

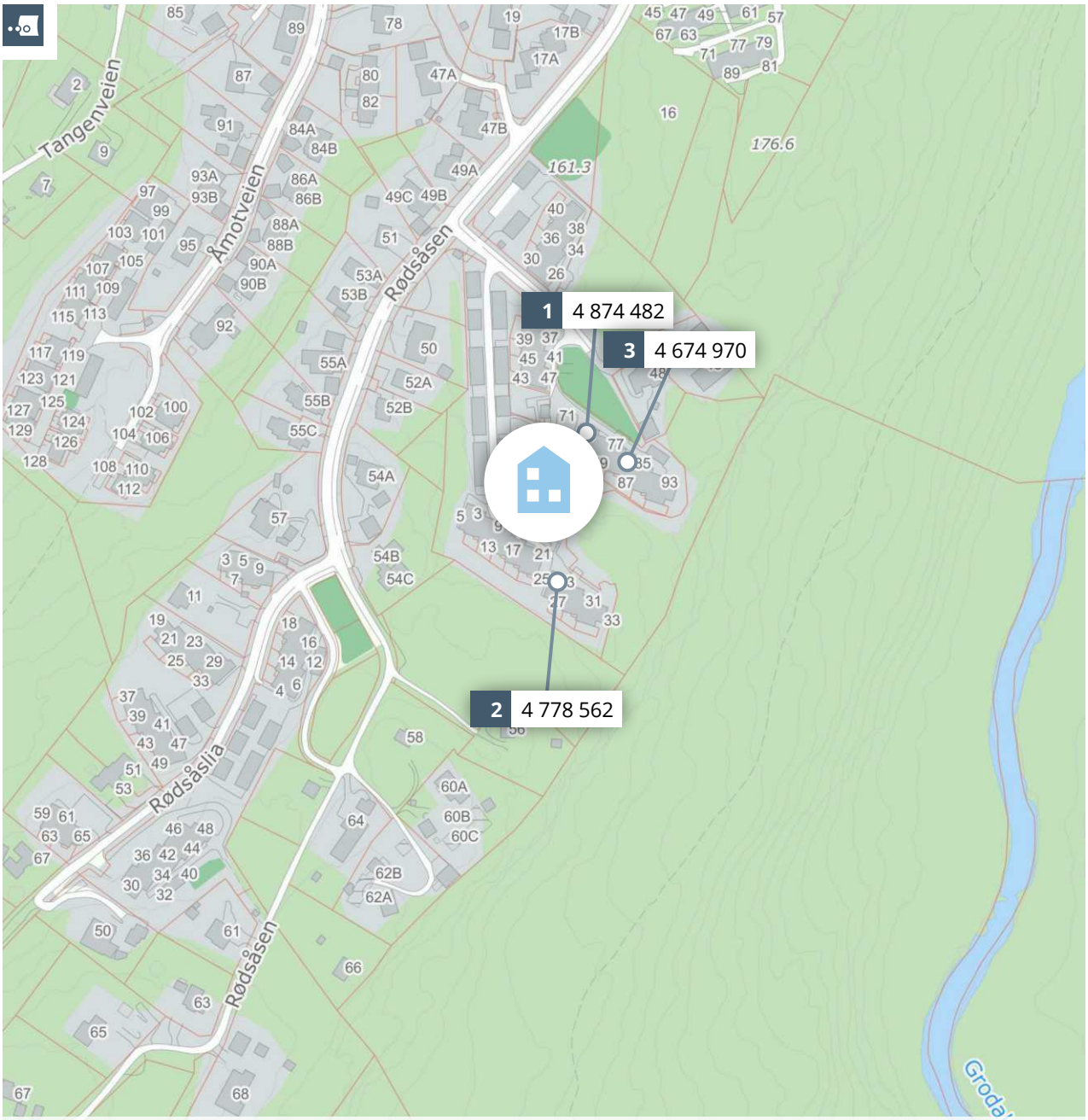
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØDSGRENDA 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Peter Hørte Lunde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødsgrenda 59, 1389 HEGGEDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 96 BNR 2 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS RØDSÅSEN

Verdivurdert til

4 850 000

71 890	4 921 890	43 557
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	6 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	6 195
Formue	57 090
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rødsgrenda 71 108 m² 2012 2. etg 3 sov	28.01.2026	4 950 000	**4 800 000**	74 482	4 874 482	**45 134**
2 Rødsgrenda 23 107 m² 2012 2. etg 3 sov	07.10.2025	5 000 000	**4 700 000**	78 562	4 778 562	**44 659**
3 Rødsgrenda 83 109 m² 2012 2. etg 3 sov	12.06.2025	4 890 000	**4 600 000**	74 970	4 674 970	**42 890**

Moderne leilighet fra 2012 i et rolig og barnevennlig sameie med grønne og godt vedlikeholdte fellesarealer. Kort vei til Heggedal sentrum og flotte turmuligheter i marka.

Leiligheten går over 2. og 3. etasje og har vestvendt terrasse. Boligen har moderne kjøkken fra 2019, to soverom, to bad, loftsstue, spisestue og gode bodløsninger, en gjennomtenkt og romslig planløsning som passer familien.

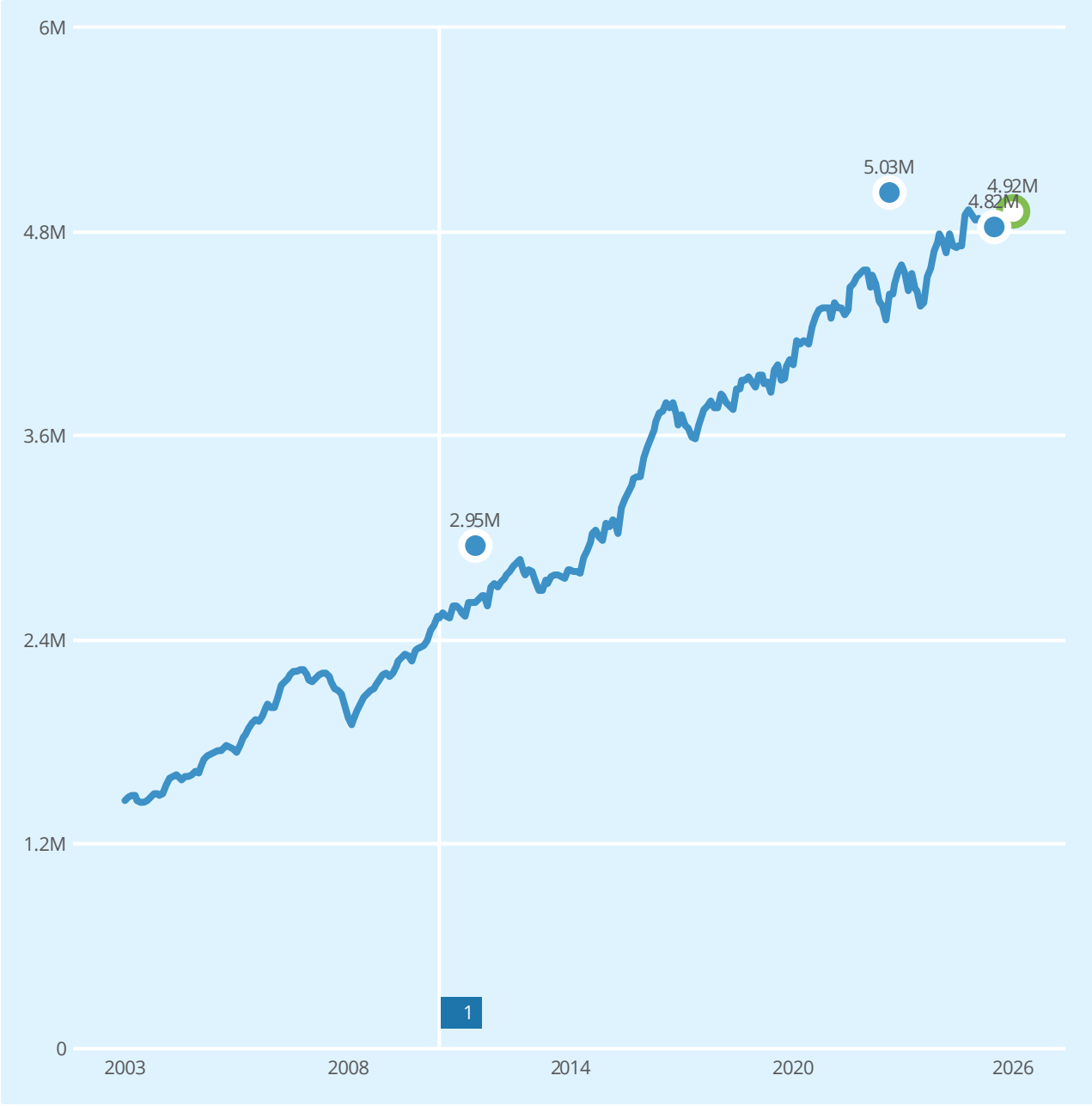
Varmepumpe gir behagelig innetemperatur året rundt, og egen carport med el-billader gir en praktisk og enkel hverdag. Dette er en moderne og attraktiv bolig med fredelig beliggenhet og fine uteområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.07.2025	14.10.2025	03.11.2025	4 990 000	4 750 000	74 684	4 824 684
22.12.2022	11.01.2023	17.04.2023	5 000 000	5 000 000	25 261	5 025 261
21.03.2012		21.03.2012	-	2 950 000	-	2 950 000

Leiligheter til salgs i RØDSÅSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i RØDSÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

5.0M

4 748 000 Prisantydning i snitt

4 633 000 Salgspris i snitt

4.4M

Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 827 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

51 817 RØDSÅSEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

43 557 Rødsgrenda 59 Totalpris 4 921 890

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260164

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cecilie Frette Bårtveit	Fredrik Stadven Pedersen

Gateadresse
Rødsgrenda 59

Poststed	Postnr
HEGGEDAL	1389

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polise/avtalenr.: 1428268

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt bad 2024 2.etg pga.lekkasje

Document reference: 92260164

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad 2024 2.etg pga.lekkasje
Arbeid utført av	Bærum mur og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bærum mur og flis

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert trykkredusjonsventil i noen av leiligheter etter arbeid på trykkøkningsstasjon utenfor sameie, gjelder ikke vår bolig.
Arbeid utført av	Vet ikke

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært muggproblemer i noen seksjoner, gjelder ikke vår seksjon.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytta styring til varmeanlegg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pentex utfører årlig kontroll, utført 17.03.26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks i Carport

Document reference: 92260164

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt funnet noe muggsopp i andre boenheter. det er ikke påvist i vår seksjon

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260164

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260164

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Frette Bårtveit	1759f3422a93f708cdbe9144713e4e6673b54a6c	23.03.2026 18:25:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Stadven Pedersen	cdaee3fcf7381781266b1107abc974c2661258e6	23.03.2026 18:26:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260164

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Rødsgrenda 59 , 1389 HEGGEDAL

ASKER kommune

gnr. 96, bnr. 2, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26065 **Eiendomsverdi ref nr:** OY9284

Foretak: M-Takst AS

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lavblokk/rekkehusbebyggelse med bærende konstruksjoner i tre, utvendig kledd med panel. Saltak konstruksjon tekket med takstein. Ukjent fundamentering.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

INNVENDIG Gå til side

Boligen har lyse laminatgulv i oppholdsrom samt belegg i boder.
Veggflater med malte slette flater, malt strietapet og malt panel.
Takflater med malt panel og takessplater.
Ubehandlede flater i innvendige boder.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,41 m og ca 2,33 m i loftstue.

VÅTROM Gå til side

Bad 3. etasje:
Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert dobbel servantskap og gulvstående klosett.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

–

Bad 2. etasje:
Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vask/tørk.

Det opplyses i forrige salgsoppgave og fremkommer av dokumentasjon at badet ble pusset opp i 2024 etter lekkasje fra bad/membran. Det fremkommer videre at eksisterende sluk og varmekabler er blitt brukt videre og er sådan fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

–

Bod/teknisk rom med belegg på gulvet, malte plater på vegger og takessplater. Rommet inneholder Sigmasentralen med varmtvannstank og sikringsskap.

Rommet er utført med sluk og gulvbelegg. Rom med sluk skal vurderes som våtrom og det er særlig bruken av rommet som er viktig. Rommet brukes utelukkende som bod og det er ingen vanntilførsel i rommet utover lekkasjesikringen fra vannfordeler. Rommet og gulvet vil derfor ikke bli utsatt for jevnlig forbruksvann.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Mørk laminat benkeplate med underlimt stort kompositttvask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer fra Siemens/Bosch som oppvaskmaskin, kjøleskap, micro og stekeovn i høyskap, platetopp og avtrekksvifte i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i boligen.
Hovedstoppekran er plassert i sentral i bod.
Synlig avløpsrør i plast.
Boligen er utstyrt med varmepumpe/balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i taket i gang.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vask/tørk på badet.
Varmtvannstanker er plassert i sentral i boden.
Sikringsskap er plassert i sentral i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 17 fordelingsskurser.
Boligen er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

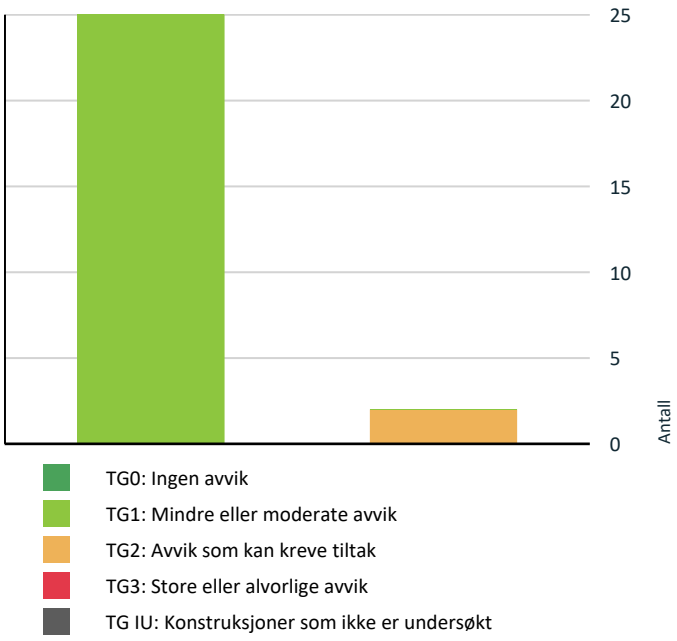
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen innehar normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer og takvinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2012.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med glassfelt.
Døren er utadslående og utstyrt med elektronisk dørlås.

Malt veranadør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2012.
Døren er utadslående.

–

Lås for luftestilling på verandadør fungerer ikke, men døren har ellers normal funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre med markise, utelampe, utestikk og malte gulvbord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,03 m.

Noe værslitasje på gulvbord. Det må kunne forventes normalt vedlikehold som maling og evt utskiftninger der det er behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har lyse laminatgulv i oppholdsrom samt belegg i boder.
Veggflater med malte slette flater, malt strietapet og malt panel.
Takflater med malt panel og takessplater.
Ubehandlede flater i innvendige boder.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,41 m og ca 2,33 m i loftstue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 3-7 mm på soverom i 2.etasje, ca 5 mm i entré og ca 8 mm i stue/kjøkken samt ca 10 mm i loftstuen og ca 12 mm på soverom i 3.etasje.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm. Det opplyses i forrige salgsoppgave at det var registrert knirk på befaringstidspunktet. Det ble ikke påvist knirk under undertegnedes befaring. Det kan være forskjell på når knirk oppstår som følge av forskjellige årstider og svingninger i temperaturer. Det utelukkes derfor ikke at det kan oppstå knirk i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i på hovedsoverom samt garderobeskap i entré.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert dobbel servantskap og gulvstående klosett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lyse 20x25cm fliser på vegger.
Hvitmalt paneltak.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 20x20 fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Ukjent type membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er basert i hovedsak på manglende dokumentasjon og mulighet for kontroll av membran/tettesjikt samt alder på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• 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.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert dobbel servantskap med ett-greps armaturer i krom.
Veggmontert speil med belysning.
Gulvstående klosett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er brukt eksisterende 73 mm hull fra boden i kasse mot badet for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i tilgjengelig treverk uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Bod/teknisk rom med belegg på gulvet, malte plater på vegger og takessplater. Rommet inneholder Sigmasentralen med varmtvannstank og sikringsskap.

–

Rommet er utført med sluk og gulvbelegg. Rom med sluk skal vurderes som våtrom og det er særlig bruken av rommet som er viktig. Rommet brukes utelukkende som bod og det er ingen vanntilførsel i rommet utover lekkasjesikringen fra vannfordeler. Rommet og gulvet vil derfor ikke bli utsatt for jevnlig forbruksvann.

2. ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger med oppbrett ned mot gulv.
Takessplater i taket.

2. ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulvet.

–

Fall mot sluk er ikke kontrollert.

2. ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert delvis under sentral.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vask/tørk.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave og fremkommer av dokumentasjon at badet ble pusset opp i 2024 etter lekkasje fra bad/membran. Det fremkommer videre at eksisterende sluk og varmekabler er blitt brukt videre og er sådan fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på vegger.
Takessplater i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulvet og nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dokumentert bruk av smøremembran.

–

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran er avsluttet under klemring, da klemringen er smørt over. Det legges til grunn at utfylt sjekkliste har kontrollert dette.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj.
Servantinnredning med utenpåliggende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.
Opplegg for vask/tørk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er brukt eksisterende 73 mm hull fra høyskap på kjøkkenet mot badet for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i tilgjengelig treverk uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Mørk laminat benkeplate med underlimt stort kompositvask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer fra Siemens/Bosch som oppvaskmaskin, kjøleskap, micro og stekeovn i høyskap, platetopp og avtrekksvifte i overskap.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i boligen.
Hovedstoppekran er plassert i sentral i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varmepumpe/balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i taket i gang.

–

Luftmengde er ikke kontrollert da dette krever spesielle instrumenter.
Balansert ventilasjon er gjenstand for jevnlig vedlikehold og skifte av filter er viktig. Deksel for filter er ikke demontert og dermed ikke undersøkt filter.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vask/tørk på badet.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanker er plassert i sentral i boden.

–

Undertegnede er ikke sertifisert på VVS-installasjoner og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av varmtvannstanker plassert i sentral. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i sentral i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 17 fordelingsskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Har ikke nok informasjon om dette

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

   Ja, det er flere ettermonterte stikk, har ingen informasjon om dette.

4. 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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

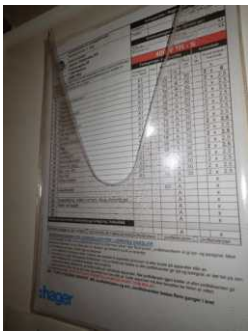
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. 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

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

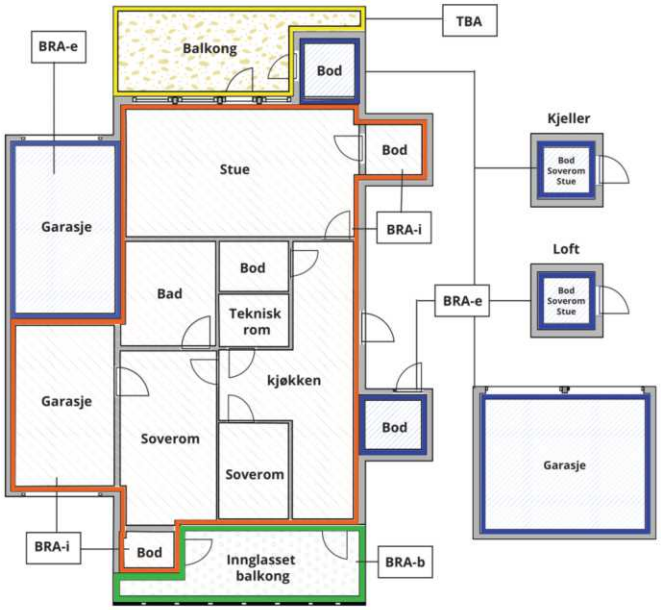
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	43			43		12	55
2. Etasje	70			70	7		70
Ekstern bod		6		6			6
SUM	**113**	**6**			**7**	**12**	**131**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bod, bod 2, bad, loftstue, soverom		
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, gang, stue, bod/teknisk rom, kjøkken, bad		
Ekstern bod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt veranda på ca 7 m2 fra stuen.

Seksjonen disponerer en ekstern bod på ca 5,6 m2.

Tilkomst til kaldtloft fra soverom i 3. etasje.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Cecilie Frette Bårtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	96	2		22	13106 m²	Statens kartverk	Ikke relevant

Adresse
Rødsgrenda 59

Hjemmelshaver
Bårtveit Cecilie Frette, Pedersen Fredrik Stadven

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Boligsameiet Rødsgrenda	113 / 4924	940007801

Felles formue
Kr. 57 090 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 72 858 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten i Rødsgrenda boligsameie har en attraktiv og rolig beliggenhet i Heggedal i Asker kommune. Området har umiddelbar nærhet til marka og gode turmuligheter året rundt, samtidig som det er gangavstand til Heggedal sentrum med butikker, servicetilbud, tog og buss. Beliggenheten kombinerer landlige omgivelser med enkel tilgang til Oslo, noe som gjør området godt egnet for både familier og pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 13106 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 6195,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Det er oppmerkede gjesteplasser samt carport med elbil-lader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1428268			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.03.2026	Godkjente byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.03.2026	Diverse opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.04.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.03.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.03.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse som ligger i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	25.03.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon oppussing bad	30.03.2026	Dokumentasjon fra Bærum Mur og Flis på oppussing av bad i 2024.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen har mange tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå grunnet HMS hensyn. Det vil derfor være forhold som ikke lar seg avdekke som blant annet stikktakning/fuktmålinger i treverk mm.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

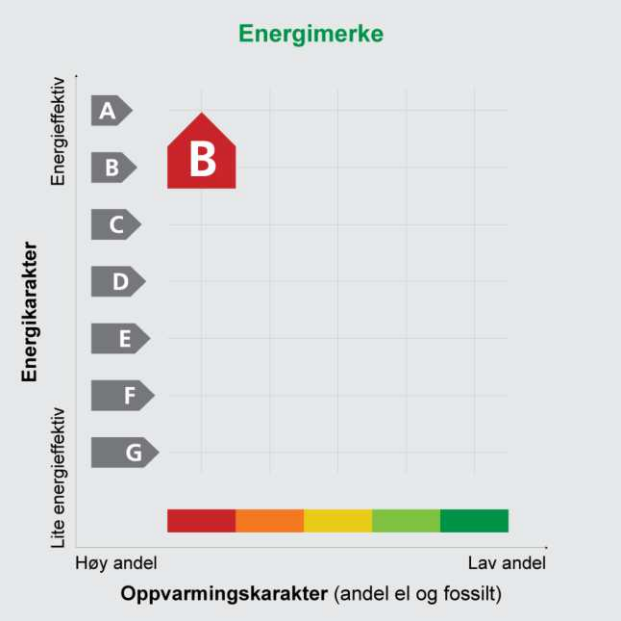
Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

ENERGIATTEST

Adresse	Rødsgrenda 59
Postnr	1389
Sted	HEGGEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	2
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	300225745
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1460136
Dato	20.12.2022



Innmeldt av	Arne Magnus Nikolaisen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Rødsgrenda		**Vår ref.:**	543/22
RØDSGRENDA 59		**Type:**	Sameie
1389 HEGGEDAL		**Eiere:**	Cecilie Frette Bårtveit, Fredrik Pedersen
Organisasjonsnr:	899 261 992	**Seksjonsnr:**	22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 195**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 610
	Renter og omkostninger Lån	405
	Avdrag Lån	329
Tilleggsytelser:	Kabeltv/bredbånd	722
	Brannvarsling	129

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	71 890	Gjeld siste årsoppg.:	72 858
Klient ajourf. lån:	3 132 629	Klient gj. s. årsoppg.:	3 175 136

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238646654, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 144
Saldo per 26.03.2026: 3 132 629
Andel av saldo: 71 890
Første termin/første avdrag: 10.04.2023 (siste termin 10.03.2038)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Simen Johannes Malerbakken
Adresse:	Sandakerveien 4
Postnr/-sted:	3474 ÅROS
E-post:	rodsgrendaboligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	72 858	Andre inntekter:	134
Annen formue:	57 090	Utgifter:	5 386		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 96/2 - seksjon:22
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Boligsameiet Rødsgrenda
RØDSGRENDA 59
1389 HEGGEDAL

Vår ref.: 543/22
Type: Sameie
Eiere: Cecilie Frette Bårtveit, Fredrik Pedersen

Organisasjonsnr: 899 261 992

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428268

Trivselsregler for Boligsameiet Rødsgrenda

(Vedtatt på sameiermøte avholdt 15.04.2013. Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2018, 02.06.2020, 03.05.2021 og 22.03.2022.

Generelt

1. Reglementet har til hensikt å skape gode naboforhold og trivsel i sameiet ved å gi klare retningslinjer for beboerne.

   Reglementet er supplement til boligsameiets vedtekter.

   Melding fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende regler, skal gjelde på samme måte som reglementet.

   Endringer i reglementet må formelt vedtas på sameiermøte.

Behandling av klager på brudd av reglementet

2. Beboere oppfordres på generelle basis til å ha dialog seg i mellom slik at konfliktnivået i sameiet holdes på et lavest mulig nivå.

   Eventuelle klager på reglementsbrudd skal rettes skriftlig til sameiets styre. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

Trivselsreglement

3. Sameiet har en felles avfallsløsning som er beregnet på husholdningsavfall.

   Alt annet enn vanlig husholdningsavfall er beboeren selv ansvarlig for å avhende. Eksempler på slikt avfall er hageavfall, møbler, bygningsmaterialer, avfall fra oppussing, juletrær mm.

   Avfallet skal sorteres som fastsatt av kommunen. Containere skal ikke overfylles og det skal ikke under noen omstendighet plasseres avfall utenfor containere.

   Farlig avfall, varmt avfall eller lett antennelig avfall må ikke kastes i container.

4. Balkonger og svalganger skal ikke benyttes til lagring som virker sjenerende på nabolaget. Det er ikke tillatt å riste støvete tepper, eller lignende, eller å kaste gjenstander fra balkong eller svalgang, slik at nabo i underetasje blir negativt berørt.

5. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene. Private ting skal hensettes i egen bod, og ikke lagres på sameiets fellesareal. Private ting hensatt på fellesareal vil bli fjernet etter advarsel fra styret.

6. Det er generell nattero mellom kl 22:00 og kl 07:00. I dette tidsrommet skal det normalt ikke spilles høy musikk og være aktivitet som kan virke forstyrrende for andre beboere.

   Støyende arbeider og aktivitet skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl 20:00 og heller ikke før kl 12:00 på søndager og helligdager.

   Vi beboere opplever støy forskjellig, og enhver har ansvar for ikke å sjenere naboer med støy innendørs. Hopping, tramping, ballspill samt annet støy i denne kategorien er ikke tillat innendørs.

7. Sameierne er ansvarlig for at utvendig hus- , carport- og bodvegger ikke blir tilsølt eller skadet.
   Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bodareal. Hver enkelt skal også sørge for at nedløp på balkonger renskes jevnlig.

8. Ved grilling skal den kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Grillen plasseres slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

9a. Biler og andre kjøretøy skal bare parkeres på regulerte biloppstillingsplasser.

   Vask, vedlikehold og reparasjon av kjøretøyer på sameiets område er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også på regulerte biloppstillingsplasser.
   Kjøring på internveier skal begrenses til et minimum og er bare tillatt ved nødvendig varetransport og lignende.

b. Utendørs parkeringsplasser er fellesareal hvor alle sameiere har lik rett til bruk.
   Det er ikke tillatt å parkere tilhengere og kjøretøy som ikke er i jevnlig bruk på felles parkeringsplasser. Styret avgjør hva som regnes som jevnlig bruk. Etter forutgående varsel kan styret fjerne kjøretøyet som ikke er i jevnlig bruk for eiers regning.

c. Formålet med carportene er oppbevaring av kjøretøy. Kjøretøyet skal i sin helhet være parkert innenfor carportens ytterbegrensning som er markert av stolper og endevegg. I tillegg til kjøretøy er det tillatt å oppbevare ufarlige gjenstander som er egnet for oppbevaring i åpen carport, så lenge dette ikke er skjemmende eller til hinder for andre. Det er tillatt meg lagring oppunder tak, så lenge oppheng er forsvarlig festet i takstoler. Eksempler på gjenstander det er tillatt å oppbevare i carport: bildekk, sykler, skiboks, tilhenger. Eksempler på gjenstander det ikke er tillatt å oppbevare i carport: møbler og inventar, pappesker og plastikkposer uavhengig av innhold, drivstoff og olje, samt alt annet som er brannfarlig eller skadelig for mennesker og miljø.

   Det nedlegges et generelt forbud mot ladning av el-bil fra strømuttak tilknyttet sameiets felles el-anlegg.
   Ladning av el-bil kan allikevel tillates på følgende vilkår:
   1. Sameier som disponerer carporten betaler selv for installasjon av egen kurs som er dimensjonert for ladning av el-bil, samt strømmåler tilknyttet til denne kursen.
   2. Installasjonen kan tilknyttes sameiets fellesanlegg, forutsatt at den utføres av installatør som er godkjent av sameiets styre.
   3. Strømmåler skal avleses slik styret bestemmer og kostnaden for forbruket skal i sin helhet dekkes av sameier.

10. Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet. Husdyrhold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

    Det er til en hver tid båndtvang på sameiets område. Sameiets fellesarealer skal ikke brukes til avtrede for husdyr.

11. Lek og spill skal foregå på dertil egnede steder. Aktivitetene skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller medføre skade eller tilsmussing av bygninger og fellesarealer.

12. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

13. Pga friskluftsanlegget trekkes luft inn i leilighetene og det oppfordres til å vise hensyn ved røyking utendørs (ved husene).
14. Sameiet har kollektiv avtale med Canal digital på kabeltv og bredbånd. Dekoder og router følger leiligheten ved overdragelse.»

Spesielt om bruken av hagene

15. Til boligseksjoner i 1. etasje hører det med hage stuesiden av boligen. Hagenes størrelse fremkommer av tinglyst seksjonering. Følgende bestemmelser gjelder for hageeiere:

    - Det er ikke tillatt å endre terrenghøyde i hagen.
    - Terrasser kan ikke være høyere en 20 cm over bakkenivå.
    - Det er lov å sette opp stakittgjerde på maks 120 cm fra bakkenivå. Det er en rettighet å sette opp slikt nabogjerde, men det oppfordres til samarbeid og dialog med berørte naboer før arbeid påbegynnes.
    - Det er tillatt å plante hekk som nabogjerde etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Hekk som nabogjerde mot fellesarealer tillates bare så lenge hageeier skriftlig påtar seg vedlikeholdsansvar for hekken i sin helhet.
    - Det er tillatt med levegg som nabogjerde innerst mot husveggen etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Levegger kan ikke være høyere en 180 cm og ikke lenger en 250 cm.
    - Det er ikke tillatt med utepeis eller annet ildsted.

    Forøvrig gjelder kommunale forskrifter.

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET RØDSGRENDA

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 19.09.12
Endringer vedtatt på årsmøte 15.04.13, 06.06.13, 18.03.14, 18.03.15, 10.03.16, 26.03.2019, 02.06.2020, 22.03.22, 04.03.2024 og 15.04.2024

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsgrenda og har gnr. 96 og bnr. 2 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Eiendommen er delt opp i 52 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Bruksenheten består av en hoveddel som er leiligheten og tilleggsdel som er innvendig terrasse og inngangsparti i 1.etg. og trapp, svalgang og innvendig balkong i 2.etg.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdeler.
Seksjonseierne har også rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes til styret ved inngåelse av kontrakt.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§4
Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mener at en annens carport er mer funksjonell så kan styret pålegge de å bytte carport så lenge behovet er til stede.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§5
El-biler og ladepunkter

Boligsameiet har gjennom anskaffelse av nødvendig infrastruktur lagt til rette for lading av el-kjøretøy i sameiets carporter. Seksjonseier er selv ansvarlig for å anskaffe lader av godkjent type og fra leverandør godkjent av styret. Alle kostnader forbundet med denne anskaffelsen er seksjonseiers ansvar.
Beboer skal skriftlig søke styret om å få etablere et ladepunkt, og installasjonen skal foretas av autorisert installatør.

Sameiet kan, hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade bilene, nekte å tilkoble flere biler til lading.

Stikkontaktene i garasjene som var ment til motorvarmere, skal ikke kobles til el-biler eller hybridbiler.

§6
Ordensregler og dyrehold

Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet.

§ 7
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige trivselsregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 8
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter renhold og vedlikehold av de indre areal av tilleggsdelene som er nevnt i §2. Dette gjelder trappetrinn, gulv i svalgang, gulv på terrasse og balkong. Disse skal beises med Baron Extra terrassebeis, fargekode 9001 -Gylden og bekostes av den enkelte

seksjonseier. Hvis fargen har gått ut, ta kontakt med styret. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 9
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt:

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdør og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør, ledninger og ytre og indre deler av varmeanlegg.

§ 10
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Sameiet har til en hver tid avtale med leverandører av markiser, utvendig skjerming av vinduer og skjerming til balkonger. Det er tillatt å montere andre fabrikater, modeller eller typer skjerming. Det er ikke tillatt med andre farger og mønstre en det som er vedtatt.

§ 11
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i sameiebrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv, bredbånd/internett og abonnement brannvarsling fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon

§ 12
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 13
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.
Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 14
Mislighold

Beboerne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15
Årsmøte

Årsmøte har den øverste myndighet i sameiet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 16
Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som skal være minst 3 dager. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet samt tid og sted for møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 15 annet ledd.

§ 17
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) Konstituering,
b) Informasjon fra styret
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 18
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 19
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disponsisjoner over fast eiendom dom går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

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

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
b) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) endring i fordeling av felleskostnader,

§ 20
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøte skal finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 21
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 22

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 23
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 24
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 25
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 26
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 27
Eierseksjonsloven

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

Boligsameiet Rødsgrenda



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda - Mandag 13.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Rødsgrenda

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Tid: mandag 13.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hovedgården Skole, kantina

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til å lede møtet innstilles styreleder Simen Malerbakken

Forslag til vedtak: Simen Malerbakken velges til å lede møtet.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Til å føre protokollen velges forretningsfører Henrik Døsen Solberg v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Henrik Døsen Solberg v/ABBL registrerer stemmeberettigede.

Forslag til vedtak: Til stede var _____ seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert _____ fullmakt(er), totalt _____ stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Henrik Døsen Solberg

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

En eier fra salen velges til å undertegne protokollen.

Forslag til vedtak: Eier _____ er valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vi må godkjenne dagsorden og innkallingen.

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Godtgjørelse til sittende styre settes til 200 000,-

Ekstern styreleder Simen Malerbakken 160 000,- (Etter avtale)
Styremedlem, Gro Syvertsen 10 000,-
Styremedlem, Kristine Gjellum 10 000,-
Styremedlem, Trude Gylseth 10 000,-
Styremedlem, Bartosz Lipowicz 10 000,-

Forslag til vedtak: Styret får kr 200 000,- til intern fordeling.

5. Saker fremmet av styret

Styrets saker for årsmøtet.

5.1 Varmeløsning

Vi trenger å finne en god løsning på oppvarming av boligene.
Styret mottok en grundig rapport fra varmegruppen. Denne rapporten ble umiddelbart fulgt opp av styret og utbedring av varmeløsningene ble bestilt.

Vår partner på varme, Pentex igangsatte arbeidet med å utbedre varmeanlegget straks etterpå. De bestilte en entreprenør for å utbedre selve varmepumpene. Ved oppstart av det praktiske arbeidet oppdaget utførende entreprenør at dette ikke kunne gjennomføres innenfor HMS reglene.
Arbeidet ble derfor stanset.

Pentex anbefalte derfor styret å ikke gjennomføre dette arbeidet, og mente at det ville være bedre å kompensere eiere, der varmepumpen ikke virker.
Man hadde reservasjoner rundt hvor lenge en slik utbedring ville vare.
Sett i lys av de omfattende arbeidene som må til for å få en HMS godkjent arbeidsplass, ville de totale kostnadene langt overstige potensialet for besparing.

Utskifting av varmepumpene er beregnet av to ulike leverandører til rundt 200-250 000,- pr bolig.
Med et besparelsespotensiale på mellom 500-600,- pr måned de tre kaldeste månedene i året, vil det ta mellom 111 og 138 år å spare inn de pengene. Da forutsatt at de er helt vedlikeholdsfrie i hele perioden. Vi vet allerede at flere har røket i løpet av 15 år. Det er med andre ord ingen økonomi i å bytte ut varmepumpene.

Pentex anbefaler derfor heller ikke utskifting av varmepumpene.

For å bevare den gode bo-komforten i boligene er det styrets oppfatning at vi skal beholde dagens varmeløsning. Der vi benytter eksisterende varmekolbe til oppvarming og bevarer dermed både gulvvarmen og sigmasentralen (Varmekonvektor) i taket. Dette vil sikre både god varme og god komfort slik det alltid har vært.

Styret innkalte derfor til et beboermøte for å diskutere dette i forkant av årsmøtet.
Der ble styrets forslag til løsning fremlagt og beboermøtet vedtok at vi skulle fremme dette forslaget for årsmøtet.

Styret fremmer derfor følgende løsning for beboere i Rødsgrenda Boligsameie.
Vi avvikler varmepumpene og beholder resten av varmeanlegget.
Vi kompenserer hver bolig der varmepumpen slutter å virke med kroner 300,- pr måned.

Dette utgjør 3600,- pr år, noe som langt overstiger de økte strømkostnadene.

Forslag til vedtak
Rødsgrenda sameie utbedrer ikke varmepumpene når de slutter å virke.
Rødsgrenda sameie vil kompensere hver bolig der varmepumpen ikke virker med kroner 300,- pr måned.
Rødsgrenda sameie beholder ansvaret for det resterende varmeanlegget og holder dette i orden.

Forslag til vedtak: Rødsgrenda sameie utbedrer ikke varmepumpene når de slutter å virke.
Rødsgrenda sameie vil kompensere hver bolig der varmepumpen ikke virker med kroner 300,- pr måned.
Rødsgrenda sameie beholder ansvaret for det resterende varmeanlegget og holder dette i orden.

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslaget slik det er fremlagt.

5.2 Endring av vedtekter - Krever 2/3 flertall

Ved vedtak om endring av varmeløsning må vi også vedta endring av vedtekter slik at disse stemmer med vedtak om ny varmeløsning.

Styret foreslår derfor at vi endrer vedtektene slik

Dagens §9
Sameiets plikter Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt:
Sameiet skal blant annet:
a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdør og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør, ledninger og ytre og indre deler av varmeanlegg.

Erstattes med ny §9:
Sameiets plikter Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt:
Sameiet skal blant annet:
a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdør og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør, ledninger og varmeanlegg, med unntak av varmepumpene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes §9 endres til:
§9:
Sameiets plikter Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt:
Sameiet skal blant annet:
a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer,

beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdør og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør, ledninger og varmeanlegg, med unntak av varmepumpene.

5.3 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Rødsgrenda. Boligsameiet Rødsgrenda nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Rødsgrenda samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.4 Utbedring av skade i Rødsgrenda 79

Eier av Rødsgrenda 79 har etter siste års vedtak på årsmøtet kunnet fremlegge en ny takstrapport som viser at det er mugg og råteskade på boligen.
Styret vil derfor følge dette opp med nødvendige utbedringer.
Eierseksjonsloven er tydelig på hva som er ansvaret til felleskapet, og tak faller inn under dette.

Tidligere rapporter har vist at det ikke var noen mugg eller råteskader, nå som vi er kjent med mugg og råteskader er det viktig å igangsette arbeidet snarest mulig.
Styret ser det som naturlig å følge opp beviselige skader og få de utbedret.

Det vil bli innhentet tilbud fra to eller tre aktører og vi vil i samråd med eiere av seksjonen velge en aktør som kan bidra til å gjennomføre denne utbedringen.

Dette til orientering, da sameiet i 2025 vedtok at vi skulle avslutte saken.
Denne saken faller under boligselskapets vedlikeholdsplikt og vi vil derfor orientere om at saken blir fulgt opp slik loven krever.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Trekke hele styret

Det har over tid oppstått forhold som har svekket tilliten til styreleders i særdeleshet

og styremedlemmers håndtering av enkelte saker av betydning for sameiet. Dette gjelder særlig oppfølging, kommunikasjon og håndtering av viktige problemstillinger.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å avsette nåværende styreleder og styremedlemmer og går til valg av nytt styre for kommende periode.

Styrets innstilling: Et mistillits forslag mot styret er det vanskelig for styret å mene mye om. Vi anser ikke vårt arbeid som kritisk på noen måte og kan ikke se at det er fremmet noen konkrete forhold der det foreligger grunnlag for mistillit.

Styret fremmer likevel saken fordi det er styrets oppfatning at slike saker alltid skal fremmes for å fremme demokratiet.

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

6.2 Mus i uteboder.

Vi har de siste årene slitt med mus i bodene våre. Vi har en avtale nå med bokser fra Pelias som står rundt husene våre. Hadde det vært en ide å undersøke hva det koster å montert musesperre inn til bodene og mellom grunnmur og kledningen?

Så slipper vi den årlige utgiften vi nå har til Pelias firmaet.

Mvh: Christine Thormodsen

Forslag til vedtak: Styret undersøker hva det koster å montere musesperre inn til bodene og mellom grunnmur og kledning.

Styrets innstilling: Styret mener dette er en veldig god sak.

Styret støtter forslaget til vedtak og ønsker å få dette innarbeidet i budsjettet for 2027.
Alternativt at vi gjør dette på dugnad i 2026.

Styret støtter forslaget.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Simen Johannes Malerbakken
Styremedlem, Gro Syvertsen
Styremedlem, Kristine Gjellum
Styremedlem, Trude Gylseth
Styremedlem, Bartosz Lipowicz

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Simen Malerbakken er på valg i år.

Styret har mottatt Theis Helseth som kandidat.
Dagens styreleder Simen Malerbakken er spesifikt spurt om å stille til valg, og stiller derfor.

Styrelederkandidater bes om å presentere seg.

Forslag til vedtak: Styreleder _____ velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på Simen Malerbakken som styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

I år er styremedlem
Kristine Gjellum
Bartosz Lipowicz
På valg.

Styret har mottatt følgende kandidater:

Sandra Kjær stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Jeg er 34 år og kommer fra Skien. Flyttet til rødsgrenda sommeren 2025 sammen med min samboer og vårt barn på 1,5år.
Jeg jobber for Global Connect som prosjektleder for omlegginger av nettet og har en bachelor i Økonomi og master i prosjektledelse.
Jeg vil beskrive meg selv som strukturert, utadvendt og pålitelig. Jeg ønsker å bli en del av styret for å bidra til gode og gjennomtenkte beslutninger, samt være en aktiv bidragsyter til fellesskapet.

June Lindset til valg som styremedlem for 2 år.

Aud Melleby til valg som styremedlem for 2 år.

Kristine Gjellum stiller til gjenvalg for 2 år.
Jeg er 37 år og har bodd i sameiet siden dette var nytt, og har sittet i styret de 2 siste årene. Jeg var valgt styreleder i en kort periode før vi fikk valgt en ny ekstern styreleder. I perioden som har gått har jeg jobbet med ulike saker, og har et ønske om å fortsette det gode arbeidet. Målet er godt miljø og god etterfølgelse av sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.
Jeg opplever at vi har påbegynt et godt arbeid og ønsker gjerne å se dette gjennomført før jeg ønsker å tre av.

Forslag til vedtak: _____ velges for 2 år.
_____ velges for 2 år

Styrets innstilling: Styret innstiller på
Sandra Kjær for 2 år og
Kristine Gjellum for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Styret innstiller på at kandidater som ikke når opp som faste medlemmer blir valgt til varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Til varamedlemmer velges
_____ for ett år
_____ for ett år

Styrets innstilling: Styret innstiller på at kandidater som ikke når opp som faste medlemmer blir valgt til varamedlemmer.

8.4 Valg av valgkomité

Styret har ikke mottatt kandidater til valgkomite.

Styret anbefaler at styremedlemmer som fratrer sin rolle i styret tiltrer som valgkomite.

Forslag til vedtak: Til valgkomite velges

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Rødsgrenda
Styret

Boligsameiet Rødsgrenda

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Simen Johannes Malerbakken, Sandakerveien 4
Styremedlem, Gro Syvertsen, Rødsgrenda 21
Styremedlem, Kristine Gjellum, RØDSGRENDA 27
Styremedlem, Trude Gylseth, RØDSGRENDA 7
Styremedlem, Bartosz Lipowicz, RØDSGRENDA 38

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 52 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Rødsgrenda med org.nr.: 899261992 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428268

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

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

Boligsameiet Rødsgrenda bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1.417.959,-.

Generelt er inntekter og kostnader i vesentlig avvik, dette på grunn av at vi ikke har reparert defekte varmepumpene.

Årsaken til dette er nevnt i årsrapporten og styret har også fremmet et forslag til årets årsmøte for å løse situasjonen.

Styret har videre vurdert at overskuddet bør benyttes til å ta igjen etterslepet i vedlikeholdsplanen og har budsjettert for dette i 2026.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for sameiet.

Styret mener årsregnskapet, med ovennevnte kommentarer gir et rettvisende bilde av selskapets økonomi og styret anbefaler videre drift.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt særlig fokus på drift, vedlikehold, HMS og bomiljø i sameiet.

Det har blitt brukt betydelig tid på å finne gode løsninger for oppvarming, i tett samarbeid med den etablerte varmegruppen. Varmegruppen gjorde et grundig arbeid og presenterte anbefalte løsninger. Styret valgte å følge disse rådene og igangsatte nødvendige utbedringer. Dessverre oppsto det utfordringer knyttet til sikring og HMS i forbindelse med tilgang til arbeid på taket, noe som medførte at arbeidet måtte stanses. Styret mottok anbefalinger fra entreprenør om å stanse arbeidet på eksisterende løsninger.
Styret håper at vi i løpet av det kommende året, i fellesskap, kan lande en løsning som alle kan være fornøyde med, og som sikrer stabile og velfungerende varmeløsninger.

Planlagt vedlikehold av bygningsmassen, inkludert maling, var opprinnelig satt til 2025. Etter årsmøtet 2025 der forslag om å utsette arbeidet falt, valgte likevel styret å utsette påkostningene til oppvarmingsløsningen var ordnet.

Styret har også brukt mye tid på sakene knyttet til utekran og muggsopp.
Det er viktig for styret å presisere at vi ikke har hyret advokat mot beboere, men at beboere har henvendt til styret ved bruk av advokat, og vi har benyttet sameiets rettshjelpsforsikring til å respondere korrekt.
Målet er å komme til enighet i disse sakene, slik at tid og ressurser kan rettes mot andre viktige oppgaver i sameiet.

Nabokonflikter har også krevd oppfølging fra styret. Vi vil oppfordre alle beboere til å bidra til et godt og trygt bomiljø, slik at Rødsgrenda oppleves som et trivelig sted å bo for alle.

Videre har styret arbeidet aktivt med HMS-tiltak. Det er blant annet arrangert brannøvelse, og det er inngått serviceavtale med Nordisk Brannvern for forebyggende brannarbeid, kontroll av rømningsveier og slukkeutstyr m.m.
Styret har gjennomført 4 styremøter og 2 beboermøter, behandlet mer enn 500 henvendelser fra beboere og fulgt opp disse fortløpende.

Det ble arrangert to dugnader med meget sterk innsats fra de som møtte opp.
Alle planlagte oppgaver ble gjennomført.
I desember arrangerte vi for første gang førjulskos og Lucia-feiring. Dette ble en stor suksess, og styret ønsker å videreføre dette som en hyggelig tradisjon.

Styret vil også i året som kommer arbeide for gode tekniske løsninger, et trygt bomiljø og en bærekraftig utvikling av sameiet, og vil fortsatt bidra til at sameiets vedtekter og ordensregler etterleves på en god og rettferdig måte.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

For å komme i tråd med vedlikeholdsplanen er styrets mål å igangsette arbeid med følgende oppgaver.

Utvendig maling av vinduer og balkong dører
Utvendig maling av ytterdører i tre

Overflatebehandling av rekkverk, og balkong kanter.
Spyling av vann og avløpsnett
Rens av ventilasjonskanaler

Kommende 5-års periode

Også her ønsker styret å følge vedlikeholdsplanen fremlagt av ABBL

2027 Overflate behandling av utvendig fasade med maling.
2028 Kontroll av el-anlegg på fellesanlegg
2029 Overflatebehandling av rekkverk, og balkong kanter.
2030 Spyling av vann og avløpsnett
2030 Rens av ventilasjonskanaler
2031 Utvendig maling av ytterdører i tre

Styret i Boligsameiet Rødsgrenda

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Resultatregnskap Boligsameiet Rødsgrenda, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 118 548	2 252 821	3 120 878	3 244 672
Annen driftsinntekt	2	252 735	249 126	286 300	321 546
Sum inntekter		3 371 283	2 501 947	3 407 178	3 566 218
Kostnader					
Lønnskostnad	3	155 176	114 689	172 150	217 790
Kostnad lokaler	4	474 536	487 660	766 500	705 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	12 818	929	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	433 660	413 038	2 100 000	1 360 000
Annen driftskostnad	7	648 289	591 498	771 000	884 500
Sum kostnader		1 724 478	1 607 814	3 809 650	3 182 290
Resultat før finansielle poster		1 646 804	894 133	-402 472	383 928
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	5 831	3 265	2 000	2 000
Finanskostnad	9	234 676	250 770	250 000	212 000
Sum finansielle poster		-228 845	-247 505	-248 000	-210 000
Årsresultat		1 417 959	646 628	-650 472	173 928

Balanse Boligsameiet Rødsgrenda, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		83 729	21 439
Andre fordringer	10	43 030	74 087
Sum fordringer		126 759	95 525
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 492 536	1 243 245
Sum omløpsmidler		2 619 295	1 338 770
Sum eiendeler		2 619 595	1 339 070

Balanse Boligsameiet Rødsgrenda, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-699 981	-2 117 940
Sum egenkapital		-699 981	-2 117 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	3 175 136	3 330 545
Sum langsiktig gjeld		3 175 136	3 330 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 628	48 032
Forskudd innbetalinger		85 702	63 718
Annen kortsiktig gjeld	15	13 110	14 715
Sum kortsiktig gjeld		144 440	126 465
Sum gjeld		3 319 576	3 457 010
Sum egenkapital og gjeld		2 619 595	1 339 070

Boligsameiet Rødsgrenda

Sted:_____, dato:_____

Simen Johannes Malerbakken Styreleder	Kristine Gjellum Styremedlem	Bartosz Lipowicz Styremedlem
Gro Syvertsen Styremedlem	Trude Gylseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 273 920	1 660 825	2 275 878	2 410 672
Tv/internett	440 044	312 000	440 000	450 000
Avdrag ordinære lån	154 862	119 880	250 000	172 000
Renter ordinære lån	249 722	160 116	155 000	212 000
Sum	**3 118 548**	**2 252 821**	**3 120 878**	**3 244 672**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	18 000	18 000	28 800	22 050
Strøm el-bil	154 368	153 892	175 000	218 000
Bidrag fra Rødsgrenda 46 og 48	0	-3 262	2 000	1 000
Brannvarsling	80 367	80 496	80 500	80 496
Sum	**252 735**	**249 126**	**286 300**	**321 546**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Påløpte feriepenger	0	0	1 000	1 000
Styrehonorar	136 000	100 000	150 000	190 000
Arbeidsgiveravgift	19 176	14 111	21 150	26 790
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	578	0	0
Sum	**155 176**	**114 689**	**172 150**	**217 790**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	3 500	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	1 477	3 000	5 000
Vaktmestertjenester	16 547	33 638	0	37 000
Lys, varme, energi	127 150	123 572	230 000	180 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	132 984	166 285	280 000	240 000
Sommer- og vinterkostnader	197 854	162 688	250 000	240 000
Sum	**474 536**	**487 660**	**766 500**	**705 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 146	929	0	5 000
Driftsmateriale	11 672	0	0	10 000
Sum	**12 818**	**929**	**0**	**15 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	172 531	37 796	1 800 000	1 100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	261 128	334 617	0	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	40 625	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	300 000	10 000
Sum	**433 660**	**413 038**	**2 100 000**	**1 360 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	131 832	126 432	131 000	155 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	3 000	6 000	21 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0	30 000
Elektronisk kommunikasjon	936	0	0	500
Porto og andre forsendelseskostnader	3 932	3 895	6 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	331 656	292 656	440 000	450 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	1 000
Forsikringspremie	174 314	158 419	173 000	206 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	0	4 000
Bank og kortgebyrer	3 545	2 846	4 500	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 574	0	10 000	8 000
Sum	**648 289**	**591 498**	**771 000**	**884 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	4 004	2 537	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 000
Renter plasseringskonto	1 827	728	1 000	1 000
Sum	**5 831**	**3 265**	**2 000**	**2 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	234 676	250 770	250 000	212 000
Sum	**234 676**	**250 770**	**250 000**	**212 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	43 030	74 087
Sum	**43 030**	**74 087**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 492 536	1 243 245
Sum	**2 492 536**	**1 243 245**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 117 940	-2 764 567
Fra årets resultat	1 417 959	646 628
Sum annen egenkapital	-699 981	-2 117 940
Sum egenkapital	-699 981	-2 117 940

Boligsellskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	3 175 136	3 330 545
Sum	**3 175 136**	**3 330 545**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**22238646654**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.85 %
Beregnet innfridd:	10.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 584 317
Lånesaldo 01.01:	3 330 545
Avdrag i perioden:	155 409
Lånesaldo 31.12:	**3 175 136**
Saldo 5 år frem i tid:	2 187 045

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238646654	3	85 117	255 351
	1	82 538	82 538
	3	75 445	226 335
	1	74 800	74 800
	16	72 866	1 165 856
	1	70 931	70 931
	1	68 997	68 997
	4	59 324	237 296
	22	45 138	993 036

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	13 110	14 715
Sum	**13 110**	**14 715**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 212 305	709 638
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 417 959	646 628
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-155 409	-143 960
Årets endring disponible midler	1 262 550	502 668
Disponible midler UB	2 474 855	1 212 305

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Rødsgrenda.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Rødsgrenda

Styreleder	Simen Johannes Malerbakken (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Gro Syvertsen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Trude Gylseth (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kristine Gjellum (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Bartosz Lipowicz (sign.)	19.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Rødsgrenda

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Rødsgrenda som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 5526O-Y0IRV-44UA1-9JEDN-Q7JRU-6HY8E

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5526O-Y0IRV-44UA1-9JEDN-Q7JRU-6HY8E

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-24 15:22:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5526O-Y0IRV-44UA1-9JEDN-Q7JRU-6HY8E

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

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

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

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

Boligsameiet Rødsgrenda



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Rødsgrenda

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Tid: mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Sted: Hovedgåden Ungdomsskole – Kantinen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Simen Malerbakken

Styrets innstilling: Simen Malerbakken

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Simen Malerbakken

Styrets innstilling: Simen Malerbakken

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Antall
Til stede:
Ved fullmakt:
Totalt

Styrets innstilling: Vi teller antallet fremmøtte enheter, og benytter antallet stemmer talt som grunnlag for registrering.
Det gjennomføres opprop.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Styrets innstilling: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styret har i perioden gjennomført 7 styremøter, og tre beboermøter.
(De er avtalt en ramme på 4 styremøter og 1 beboermøte i tilknytning til årsmøtet.)

Styret har behandlet 29 saker og en voldsom mengde henvendelser til styret.

Av de mer omfattende sakene kan vi nevne muggproblematikk, varmeproblemer, kommunikasjonsmetoder, driftsavtaler, økonomi, vedlikeholdsplaner, og annet

forefallende arbeid.

Den største saken er likevel muggproblematikken og varmeproblematikken.
Her har styret jobbet mye og måttet innhente mye ekstern kompetanse, det har også vært en god del henvendelser fra frustrerte beboere som opplever ulike problemstillinger.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Låneopptak

Styret ber om tillatelse til å oppta et lån stort kroner 2,5 millioner til utbedring av fasade og finansiering av varmealternativer.
Etter endt arbeid med å finne gode varmealternativer ønsker styret å ha frihet til å raskt komme i gang med arbeidet. En låneramme på 2,5 millioner kroner vil kunne løse både fasaderehabiliteringen og varmeløsningen.

Alternativt en av delene.
Under budsjetteringen for 2025 la styret inn i arbeidet en betingelse om at det var mulig å få godkjent et slikt låneopptak. Dette er tenkt finansiert med dagens felleskostnader men ved reduserte vedlikeholdskostnader som da betyr at vi vil amortisere lånet raskere.

Lånet er tenkt som et kortsiktig lån på 10 år men styret ber likevel om å få lov til å strekke lånet inntil 15 år dersom dette er nødvendig for å unngå at man må øke felleskostnadene for å dekke avdrag.
Det er altså tenkt at lånet skal kunne dekkes av den økningen vi har hatt i felleskostnader i inneværende år.

Forslag til vedtak: Styret gis rett til å oppta et lån på vegne av eiere stort kroner 2,5 millioner med en løpetid på inntil 15 år.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 150.000 til intern fordeling.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Simen Johannes Malerbakken
Styremedlem, Gro Syvertsen
Styremedlem, Kristine Gjellum
Styremedlem, Erik Berggrav
Styremedlem, Trude Gylseth
Styremedlem, Bartosz Lipowicz

Styremedlemmene
Gro Syvertsen
Trude Gylseth
Erik Dagoneau Berggrav

er på valg i 2025

Styremedlemmene
Gro Syvertsen
Trude Gylseth

Stiller til gjenvalg.

Styret er nødt til å bestå av minst 3 personer og vi er i dag 6 personer. Selv med Erik Dagoneau Berggrav sin uttreden vil vi besitte tilstrekkelig antall medlemmer.

7.1 Arbeidsmengde og styreleder

Ekstern styreleder har arbeidet betydelig mer enn avtalt, og dette er ikke forenelig med fortsettelse av avtalen.
Ekstern styreleder vil derfor fremme to forslag til vedtak.

1. Styreleder trekker seg og innhenter tilbud på annen ekstern styreleder.
Styreleder har allerede sendt ut henvendelser til andre aktører for å se om det er mulig å presentere et tilbud for årsmøtet.

2 Styreleder fortsetter men øker honoraret til noe som motsvarer den reelle arbeidsmengden.
Det vil si at vi snakker om en dobling av honorar, til 160 000,- for kommende periode.

7.2 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder.

Dagens styreleder kan ikke påta seg ansvaret for dette sameiet under dagens forutsetninger, det er derfor både innhentet et tilbud fra andre aktører og styreleder presenterer en ny avtale om det skal forlenges noen avtale.
Styrets leder trer derfor til side for at andre krefter kan komme på banen. Det er ikke innkommet noen forslag til nye kandidater og det er derfor innhentet et tilbud fra en ekstern kandidat.
Styreleder compagniets tilbud 160 000,- + 750,-+MVA pr måned.
Dagens styreleders tilbud 165 000,-

7.3 Valg av styremedlem for 2 år

Valg av styremedlem Gro Syvertsen for to år.

Valg av styremedlem Trude Gylseth for to år.

Forslag til vedtak: Gro Syvertsen er valgt for to år.

Trude Gylseth er valgt for to år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på Gro Syvertsen for to år.

8. Utredning av varmealternativer.

Styret har ikke rukket å få på plass tilstrekkelige og gode alternativer for oppvarming, og vi vil derfor komme tilbake til denne saken etter en grundigere gjennomgang.

Styret ønsker at det nedsettes en komite bestående av minst en representant fra hvert bygg og et likelydende antall representanter fra 1. etasje og 2. etasje til å delta i

komiteen.
Komiteen skal fremme forslag til styret innen en måned. Deretter vil komiteen jobbe med å finne alternativer for oppvarming innen utgangen av Mai.
Innen medio juni skal styret holde et beboermøte med forslagene. Og innen ultimo august vil vi innkalle til ekstraordinært årsmøte for å vedta løsningen.
Arbeidet vil starte umiddelbart etter valg av løsning.

9. Saker fra beboere

9.1 Påvisning av muggsopp på undertak over soverom og muligens over TV-stue og isdannelse på tak.

Til styret i sameiet,

Det har blitt rapportert flere ganger om muggsopp og isdannelser på taket over soverom og svalgang over vår leiligheten. Den første rapporteringen skjedde for over 2,5 år siden, og dette er også dokumentert med bilder. Mycoteam utarbeidet en rapport og anbefalte videre undersøkelser av rådgivere for å sette opp nødvendige tiltak. Til tross for dette har det fortsatt ikke blitt gjennomført noen tiltak eller utbedringer på taket.

Vi har også meldt inn at det mangler inspeksjonsluker for å inspisere hele taket, både fra innsiden og utsiden ved gesims av leiligheten. Det er betydelige isdannelser, spesielt rundt eller under takvinduer. Flere bilder av disse forholdene har blitt sendt inn til styret.

Vi ber om at styret setter en frist for å kartlegge og utføre utbedringer på taket. Vi ønsker også at innmelderne forblir anonyme for de andre beboerne.

Med vennlig hilsen,

Dainius Zukevicius og Aiste Martinenaite

Rødsgrenda 79, Heggedal

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Styret skal engasjere en rådgiver for å undersøke de mest økonomiske og bærekraftige tiltakene for å løse problematikken.
2. Styret pålegges å innhente tilbud fra kvalifiserte entreprenører for utbedring av taket.
3. Styret skal fastsette en frist for gjennomføring av nødvendige utbedringer innen en gitt tidsramme.
4. Styret skal sørge for at inspeksjonsluker installeres for å muliggjøre inspeksjon av hele taket, både fra innsiden og utsiden der det er nødvendig.
5. Innmelderne skal forbli anonyme for de andre beboerne.
6. Styret skal vurdere muligheten for å søke om offentlige tilskudd eller støtteordninger for å finansiere utbedringene.
7. Styret skal opprette en vedlikeholdsplan for fremtidige inspeksjoner og vedlikehold av taket.
8. Styret skal gjennomføre en evaluering av utbedringene etter fullføring for å sikre at tiltakene har hatt ønsket effekt.

Styrets innstilling: Styret har gjennomført store og kostbare undersøkelser i forbindelse med denne problematikken og vi anser saken for avsluttet. Det er slik styret ser det ikke noe behov for ytterligere arbeider med dette. Rapporten fra Mycoteam viser små til moderate mengder med svertesopp, i enkelte av byggene.
Mycoteam finner ikke at dette er sammenhengende med beskrivelser som er gitt dem.
Styret bestilte i høst et firma til å pusse bort den svertesoppen som finnes på utsiden av OSB platene i taket, selskapet har ikke gjennomført denne jobben og vi vil bestille nye håndtverkere til å ta dette på et senere tidspunkt.

Styret mener å ha utført punkt 1, 2, 4, 5 og 7

For punkt 3 er det et behov for å iverksette de tiltak som ble foreslått av Mycoteam så snart som mulig, vi har bestilt dette, men det er enda ikke utført av entreprenør.
For punkt 6 er ikke styret kjent med at det finnes noen støtteordning for bygningsmessig vedlikehold.
For punkt 8 er det lite poeng å bruke penger på å evaluere en problemstilling som selv fagkompetansen mener er neglisjerbar.

Styrets innstilling er å avvise dette forslaget til vedtak i 8 punkter i sin helhet gitt begrunnelsen over.

Styret er ber videre sameiere om å tenke igjennom hvordan vi vil prioritere våre penger og hvordan vi skal bruke de.

9.2 Forslag om at styret avviker fra vedlikeholdsplan

Forslaget er basert på siste beboermøte, der det var mange som ønsket at styret skal avvike fra vedlikeholdsplanen for året 2025/26, spesifikt når det gjelder maling av fasade, karmer, stolper m.m.

Mange mener at maling av fasadene ikke er presserende å ta nå i år pga. dårlig økonomi.

Forslag til vedtak: Beboerne stemmer over om man vil at styret skal avvike fra vedlikeholdsplanen for året 2025/26, spesifikt når det gjelder maling av fasader, stolper, vinduskarmer m.m.

Beboerne kan selv ta seg av mindre malingsjobber på stolper, karmer o.l. på dugnader. Den enkelte beboerenhet eller evt. en arbeidsgruppe kan ta ansvar for å kartlegge behovet for mindre malingsjobber som bør utføres på dugnad.

Styrets innstilling: Styret ber om at saken avvises da vedtak i denne sak vil medføre brudd på eierseksjonsloven.

Et forslag om å avvike fra vedlikeholdsplan for å utsette arbeidet ville kunne blitt behandlet men dette forslaget omfatter mer og er i strid med både internkontrollforskriften og eierseksjonsloven.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Rødsgrenda

Styret

Boligsameiet Rødsgrenda

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Simen Johannes Malerbakken, Sandakerveien 4
Styremedlem, Gro Syvertsen, Rødsgrenda 21
Styremedlem, Kristine Gjellum, RØDSGRENDA 27
Styremedlem, Erik Berggrav, Utenriksdep. v/ Amb Paris
Styremedlem, Trude Gylseth, RØDSGRENDA 7
Styremedlem, Bartosz Lipowicz, Rødsgrenda 9

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 52 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Rødsgrenda med org.nr.: 899261992 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428268

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Boligsameiet Rødsgrenda bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet finner vi vedlagt, foreløpige tall viser et overskudd på kr 646 628,- mot budsjettert 105 500,-

Generelt er inntekter i området der det er forventet, Felleskostnadene har blitt noe større, og lading av elbiler er blitt en del mer. Det siste vil være et nullsum spill, da elbilladingen ikke gir et overskudd. Samtidig er kostnadene noe lavere enn budsjettert.
Dette skyldes en intensivert innsparing i pengebruken for å sikre en bedre drift og dermed større likviditet til nødvendig opprusting av bygninger og varme.
Totalt sett er inntektene økt med 205 747,- og utgiftene er redusert med 341 886,- i forhold til budsjett.

Summen er at vi har sunn og god drift i 2024.
Med visshet om økte vedlikeholdskostnader i nær fremtid økte styret felleskostnadene med 25% fra 01.01.2025. Dette vil sammen med dagens drift og et låneopptak sikre trygge rammer for årene som kommer.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets oppfatning er at forutsetningene for videre drift er tilstede.

Styrets arbeid

Styret har siden ekstraordinært årsmøte jobbet hardt med svært mye uroligheter i sameiet, det har vært store saker med påstander om mugg- og råteskader, samt mange henvendelser om større og mindre problemer i sameiet. Både stemningen i sameiet og bokvaliteten har vært tema. Det har vært gjennomført tre beboer møter i løpet av perioden og vi har gjennomført dugnad.

Styre har holdt en rekke befaringer med snekkere, takstmenn, sopp- og muggundersøkelser, varme og ventilasjon, samt vegger og kledning, gressklipping, snømåking, søppel og avfall, feilparkering, husdyr, forsikringssaker og annet. Styret har i stor grad påtatt seg beboeransvar og vært tilgjengelig for beboere.

I 2024 fikk styret på plass en vedlikeholdsrapport og styret har lagt denne til grunn under budsjetarbeidet for 2025.

Avtalt antall timer med ekstern styreleder var brukt opp allerede på høsten. Inn i vinteren ble det et mer aktuelt tema, og vi har gjennomført en rekke beboermøter, på tross av at dette ikke var avtalt. Styret er blitt varslet om dette, men vi har likevel sett oss nødt til å fortsette dette arbeidet og bruken av ekstern bistand.

Styret er av den oppfatning at det foregår til dels mye intern kommunikasjon der styrets representanter ikke er involvert, dette har også gitt seg utslag i en noe uheldige grupperinger som tilsynelatende forsterker misnøyen i boligselskapet.

For 2025 jobber styret med å finne en bedre løsning for oppvarming av boligene og igangsette maling og verdibevarende vedlikehold.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

I 2025 har det ikke blitt gjennomført mye vedlikehold, men vi har hatt flere møter med beboere rundt mugg og råte problematikk. Det har gått mye tid til å innhente fagkompetanse og å få på plass dokumentasjon på problemstillingene. Penger som burde gått til vedlikehold er heller blitt ført i arbeid med å undersøke påstander. Dette arbeidet er nå avsluttet.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

For 2025 planlegges å bytte ut oppvarming av boligene, og igangsette male og vedlikeholdsarbeid for fasader.

Kommende 5-års periode

Over de neste 5 årene er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid, vi ønsker å få ferdigstilt utvendig maling og vurderer å dra dette utover et par år for å redusere den økonomiske belastningen.
Samtidig ønsker vi å få på plass et moderne varmesystem som passer for alle og som gir oss forutsigbar drift i årene som kommer.

Vårt største mål er å holde bokostnadene slik at de ikke stiger utover indeksregulering de kommende årene, og dermed tilpasse vedlikeholdet etter den eksisterende økonomien. Styret er av den oppfatning at det er mulig med de rammer og de midler som nå er tilgjengelig.

Styret i Boligsameiet Rødsgrenda

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Boligsameiet Rødsgrenda, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 252 821	2 007 846	2 138 700	3 120 878
Annen driftsinntekt	2	249 126	359 638	157 500	286 300
Sum inntekter		2 501 947	2 367 484	2 296 200	3 407 178
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 689	151 669	127 500	172 150
Kostnad lokaler	4	487 660	582 584	610 700	766 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	929	10 577	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	413 038	437 528	600 000	2 100 000
Periodisk vedlikehold	7	0	2 860 123	0	0
Annen driftskostnad	8	591 498	576 806	611 500	771 000
Sum kostnader		1 607 814	4 619 287	1 949 700	3 809 650
Resultat før finansielle poster		894 133	-2 251 802	346 500	-402 472
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	3 265	2 372	4 000	2 000
Finanskostnad	10	250 770	199 252	245 000	250 000
Sum finansielle poster		-247 505	-196 880	-241 000	-248 000
Årsresultat		646 628	-2 448 683	105 500	-650 472

Balanse Boligsameiet Rødsgrenda, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		21 439	77 076
Andre fordringer	11	74 087	85 260
Sum fordringer		95 525	162 336
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 243 245	831 382
Sum omløpsmidler		1 338 770	993 718
Sum eiendeler		1 339 070	994 018

Balanse Boligsameiet Rødsgrenda, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 117 940	-2 764 567
Sum egenkapital		-2 117 940	-2 764 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	3 330 545	3 474 505
Sum langsiktig gjeld		3 330 545	3 474 505
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 032	196 126
Forskudd innbetalinger		63 718	65 377
Annen kortsiktig gjeld	16	14 715	22 578
Sum kortsiktig gjeld		126 465	284 081
Sum gjeld		3 457 010	3 758 586
Sum egenkapital og gjeld		1 339 070	994 018

Boligsameiet Rødsgrenda

Sted:_____, dato:_____

Simen Johannes Malerbakken Styreleder	Kristine Gjellum Styremedlem	Trude Gylseth Styremedlem
Bartosz Lipowicz Styremedlem	Gro Syvertsen Styremedlem	Erik Berggrav Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 660 825	1 446 360	1 431 700	2 275 878
Tv/internett	312 000	278 928	312 000	440 000
Avdrag ordinære lån	119 880	170 028	150 000	250 000
Renter ordinære lån	160 116	112 530	245 000	155 000
Sum	**2 252 821**	**2 007 846**	**2 138 700**	**3 120 878**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	18 000	27 000	16 000	28 800
Strøm el-bil	153 892	124 880	60 000	175 000
Bidrag fra Rødsgrenda 46 og 48	-3 262	5 262	1 000	2 000
Leieinntekter - eksterne (inntektsligning)	0	119 000	0	0
Diverse inntekter	0	3 000	0	0
Brannvarsling	80 496	80 496	80 500	80 500
Sum	**249 126**	**359 638**	**157 500**	**286 300**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	30 000	10 000	0
Påløpte feriepenger	0	2 926	1 500	1 000
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	14 111	18 330	16 000	21 150
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	413	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	578	0	0	0
Sum	**114 689**	**151 669**	**127 500**	**172 150**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	500	3 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 477	0	5 000	3 000
Vaktmestertjenester	33 638	0	0	0
Lys, varme, energi	123 572	113 284	135 000	230 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	166 285	188 366	240 200	280 000
Sommer- og vinterkostnader	162 688	280 934	230 000	250 000
Sum	**487 660**	**582 584**	**610 700**	**766 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	929	10 577	0	0
Sum	**929**	**10 577**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	37 796	70 795	0	1 800 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	334 617	236 709	600 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	40 625	130 024	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	300 000
Sum	**413 038**	**437 528**	**600 000**	**2 100 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	2 860 123	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	126 432	120 662	126 000	131 000
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	3 000	0	3 000	6 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 895	3 785	5 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler	292 656	295 786	300 000	440 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	375	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	158 419	150 588	158 000	173 000
Bank og kortgebyrer	2 846	3 000	4 000	4 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 110	5 000	10 000
Sum	**591 498**	**576 806**	**611 500**	**771 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 537	2 372	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	1 000
Renter plasseringskonto	728	0	2 000	1 000
Sum	**3 265**	**2 372**	**4 000**	**2 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	250 770	199 252	245 000	250 000
Sum	**250 770**	**199 252**	**245 000**	**250 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	74 087	85 260
Sum	**74 087**	**85 260**

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 243 245	829 592
Skattetrekkskonto	0	1 790
Sum	**1 243 245**	**831 382**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 764 567	-315 885
Fra årets resultat	646 628	-2 448 683
Sum annen egenkapital	-2 117 940	-2 764 567
Sum egenkapital	-2 117 940	-2 764 567

Boligsellskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	3 330 545	3 474 505
Sum	**3 330 545**	**3 474 505**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**22238646654**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	10.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 584 317
Lånesaldo 01.01:	3 474 505
Avdrag i perioden:	143 960
Lånesaldo 31.12:	**3 330 545**
Saldo 5 år frem i tid:	2 432 634

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238646654	3	89 284	267 852
	1	86 578	86 578
	3	79 138	237 414
	1	78 461	78 461
	16	76 432	1 222 912
	1	74 403	74 403
	1	72 374	72 374
	4	62 228	248 912
	22	47 347	1 041 634

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	0	1 790
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	705
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	413
Påløpte feriepenger	0	2 926
Påløpte renter	14 715	14 869
Annen kortsiktig gjeld	0	1 500
Utleggskonto	0	375
Sum	**14 715**	**22 578**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	709 638	788 267
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	646 628	-2 448 683
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-143 960	-150 081
Årets endring disponible midler	502 668	-2 598 764
Disponible midler UB	1 212 305	709 638

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Rødsgrenda.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Rødsgrenda

Styreleder	Simen Johannes Malerbakken (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Trude Gylseth (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Bartosz Lipowicz (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Kristine Gjellum (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Gro Syvertsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Erik Berggrav (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Rødsgrenda

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Rødsgrendas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: AFJ76-45VT1-NW8K8-5IHEZ-UO61X-Y47JT

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AFJ76-45VT1-NW8K8-5IHEZ-UO61X-Y47JT

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 08:59:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AFJ76-45VT1-NW8K8-5IHEZ-UO61X-Y47JT

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Torstad ungdomsskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Simen Johannes Malerbakken ekstern styreleder ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 28 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 30 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thomas Berg

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styret har i perioden gjennomført 7 styremøter, og tre beboermøter.
(De er avtalt en ramme på 4 styremøter og 1 beboermøte i tilknytning til årsmøtet.)

Styret har behandlet 29 saker og en voldsom mengde henvendelser til styret.

Av de mer omfattende sakene kan vi nevne muggproblematikk, varmeproblemer, kommunikasjonsmetoder, driftsavtaler, økonomi, vedlikeholdsplaner, og annet forefallende arbeid.

Den største saken er likevel muggproblematikken og varmeproblematikken.
Her har styret jobbet mye og måttet innhente mye ekstern kompetanse, det har også vært en god del henvendelser fra frustrerte beboere som opplever ulike problemstillinger.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Låneopptak

Styret ber om tillatelse til å oppta et lån stort kroner 2,5 millioner til utbedring av fasade og finansiering av varmealternativer.
Etter endt arbeid med å finne gode varmealternativer ønsker styret å ha frihet til å raskt komme i gang med arbeidet. En låneramme på 2,5 millioner kroner vil kunne løse både fasaderehabiliteringen og varmeløsningen.

Alternativt en av delene.
Under budsjetteringen for 2025 la styret inn i arbeidet en betingelse om at det var mulig å få godkjent et slikt låneopptak. Dette er tenkt finansiert med dagens felleskostnader men ved reduserte vedlikeholdskostnader som da betyr at vi vil amortisere lånet raskere.

Lånet er tenkt som et kortsiktig lån på 10 år men styret ber likevel om å få lov til å strekke lånet inntil 15 år dersom dette er nødvendig for å unngå at man må øke felleskostnadene for å dekke avdrag.
Det er altså tenkt at lånet skal kunne dekkes av den økningen vi har hatt i felleskostnader i inneværende år.

Vedtak:
Styret gis rett til å oppta et lån på vegne av eiere stort kroner 2,5 millioner med en løpetid på inntil 15 år.

20 stemmer for, 10 stemmer mot.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 150.000 til intern fordeling.

7. Valg

7.1 Arbeidsmengde og styreleder

Ekstern styreleder har arbeidet betydelig mer enn avtalt, og dette er ikke forenelig med fortsettelse av avtalen.
Ekstern styreleder vil derfor fremme to forslag til vedtak.

1. Styreleder trekker seg og innhenter tilbud på annen ekstern styreleder.
Styreleder har allerede sendt ut henvendelser til andre aktører for å se om det er mulig å presentere et tilbud for årsmøtet.

2 Styreleder fortsetter men øker honoraret til noe som motsvarer den reelle arbeidsmengden.
Det vil si at vi snakker om en dobling av honorar, til 160 000,- for kommende periode.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7.2 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder.

Dagens styreleder kan ikke påta seg ansvaret for dette sameiet under dagens forutsetninger, det er derfor både innhentet et tilbud fra andre aktører og styreleder presenterer en ny avtale om det skal forlenges noen avtale.
Styrets leder trer derfor til side for at andre krefter kan komme på banen. Det er ikke innkommet noen forslag til nye kandidater og det er derfor innhentet et tilbud fra en ekstern kandidat.
Styreleder compagniets tilbud 160 000,- + 750,-+MVA pr måned.
Dagens styreleders tilbud 165 000,-

Vedtak:

Simen Malerbakken ble valgt som styreleder for ett år og honorar er på kr 160.000. På valg i 2026.

7.3 Valg av styremedlem for 2 år

Valg av styremedlem Gro Syvertsen for to år.

Valg av styremedlem Trude Gylseth for to år.

Vedtak:

Gro Syvertsen ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Trude Gylseth ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

8. Utredning av varmealternativer.

Styret har ikke rukket å få på plass tilstrekkelige og gode alternativer for oppvarming, og vi vil derfor komme tilbake til denne saken etter en grundigere gjennomgang.

Styret ønsker at det nedsettes en komite bestående av minst en representant fra hvert bygg og et likelydende antall representanter fra 1. etasje og 2. etasje til å delta i komiteen.
Komiteen skal fremme forslag til styret innen en måned. Deretter vil komiteen jobbe med å finne alternativer for oppvarming innen utgangen av Mai.
Innen medio juni skal styret holde et beboermøte med forslagene. Og innen ultimo august vil vi innkalle til ekstraordinært årsmøte for å vedta løsningen.
Arbeidet vil starte umiddelbart etter valg av løsning.

Vedtak:

Årsmøtet nedsetter en komite med minst 10 medlemmer til å fremme forslag til varmeløsning.

9. Saker fra beboere

9.1 Påvisning av muggsopp på undertak over soverom og muligens over TV-stue og isdannelse på tak.

Til styret i sameiet,

Det har blitt rapportert flere ganger om muggsopp og isdannelser på taket over soverom og svalgang over vår leiligheten. Den første rapporteringen skjedde for over 2,5 år siden, og dette er også dokumentert med bilder. Mycoteam utarbeidet en rapport og anbefalte videre undersøkelser av rådgivere for å sette opp nødvendige tiltak. Til tross for dette har det fortsatt ikke blitt gjennomført noen tiltak eller utbedringer på taket.

Vi har også meldt inn at det mangler inspeksjonsluker for å inspisere hele taket, både fra innsiden og utsiden ved gesims av leiligheten. Det er betydelige isdannelser, spesielt rundt eller under takvinduer. Flere bilder av disse forholdene har blitt sendt inn til styret.

Vi ber om at styret setter en frist for å kartlegge og utføre utbedringer på taket. Vi ønsker også at innmelderne forblir anonyme for de andre beboerne.

Med vennlig hilsen,

Dainius Zukevicius og Aiste Martinenaite

Rødsgrenda 79, Heggedal

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt mot 1 stemme for

9.2 Forslag om at styret avviker fra vedlikeholdsplan

Forslaget er basert på siste beboermøte, der det var mange som ønsket at styret skal avvike fra vedlikeholdsplanen for året 2025/26, spesifikt når det gjelder maling av fasade, karmer, stolper m.m.

Mange mener at maling av fasadene ikke er presserende å ta nå i år pga. dårlig økonomi.

Vedtak:
Saken ble avvist.

Protokoll for Boligsameiet Rødsgrenda

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Johannes Malerbakken (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Thomas Berg (sign.)	08.04.2025

Asker kommune

Trysilhus AS
Postboks 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S11/2222	GBNR 96/2 HUS 3 L78762/13	18.12.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/2222.

96/2 Ferdigattest - Hus 3 - Nybygg 6 hus med 52 leiligheter med carport og utvendig anlegg
Rødsåsen Tiltakshaver: Neskollen Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.10.2013, vårt svar datert 11.11.2013, svar mottatt 21.11.2013 og 2.12.2013, vår e-post datert 12.12.2013, samt svar mottatt 13.12.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Kopi: Neskollen Eiendom AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Syd



Fasade Vest

E-1

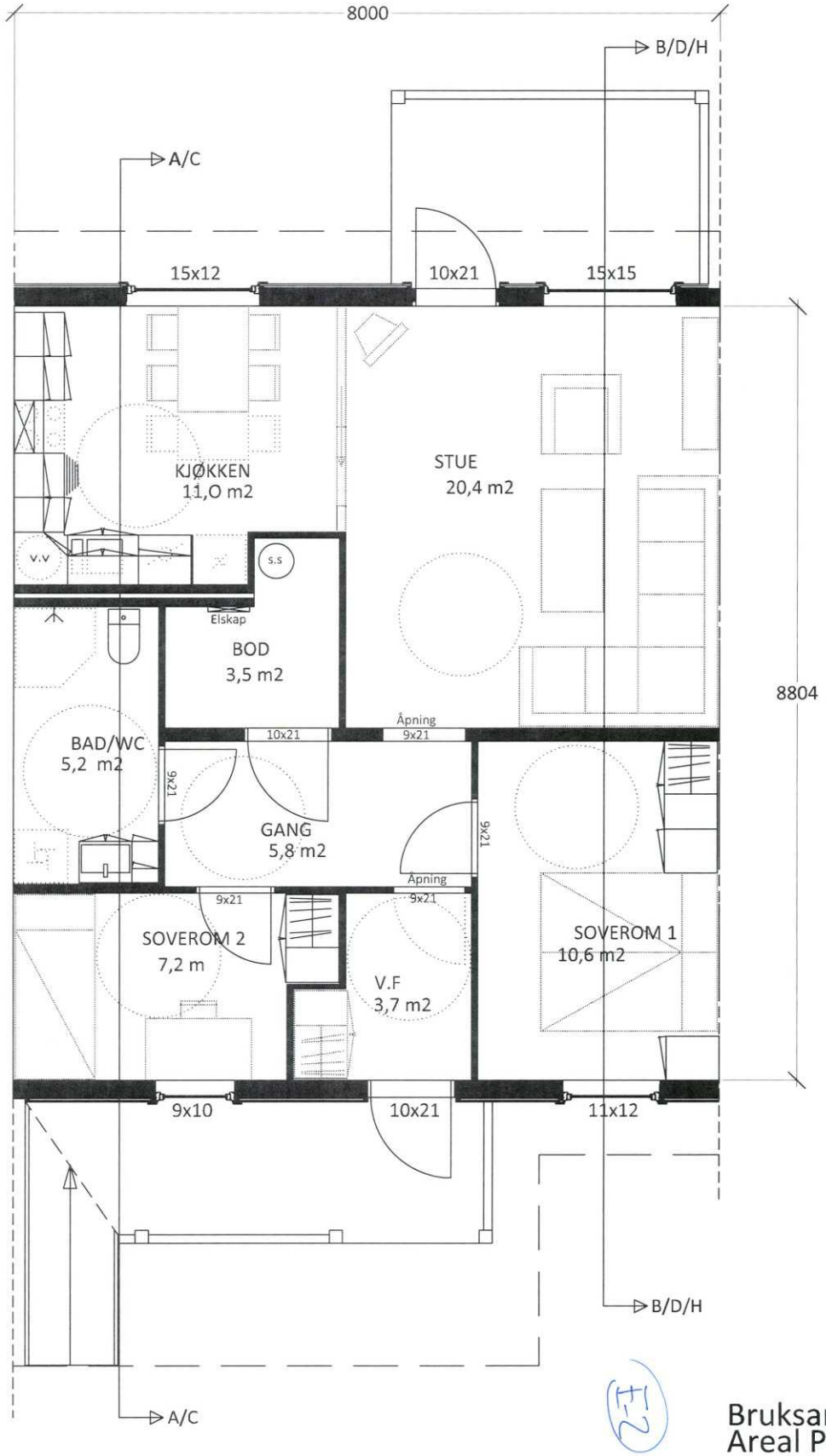
REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
A.	ENDRET TAK, OPPLØFT OVER BALKONG	29.11.10	H.M.

Rødsåsen
Asker kommune

FASADER HUS 3

Trysilhus AS

Dato	24.08.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk:	1:200 - A3
Tegning nr.	2088-300
Rev.	A



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

H-2

Bruksareal BRA 70,4 m2
Areal P-ROM 66,0 m2

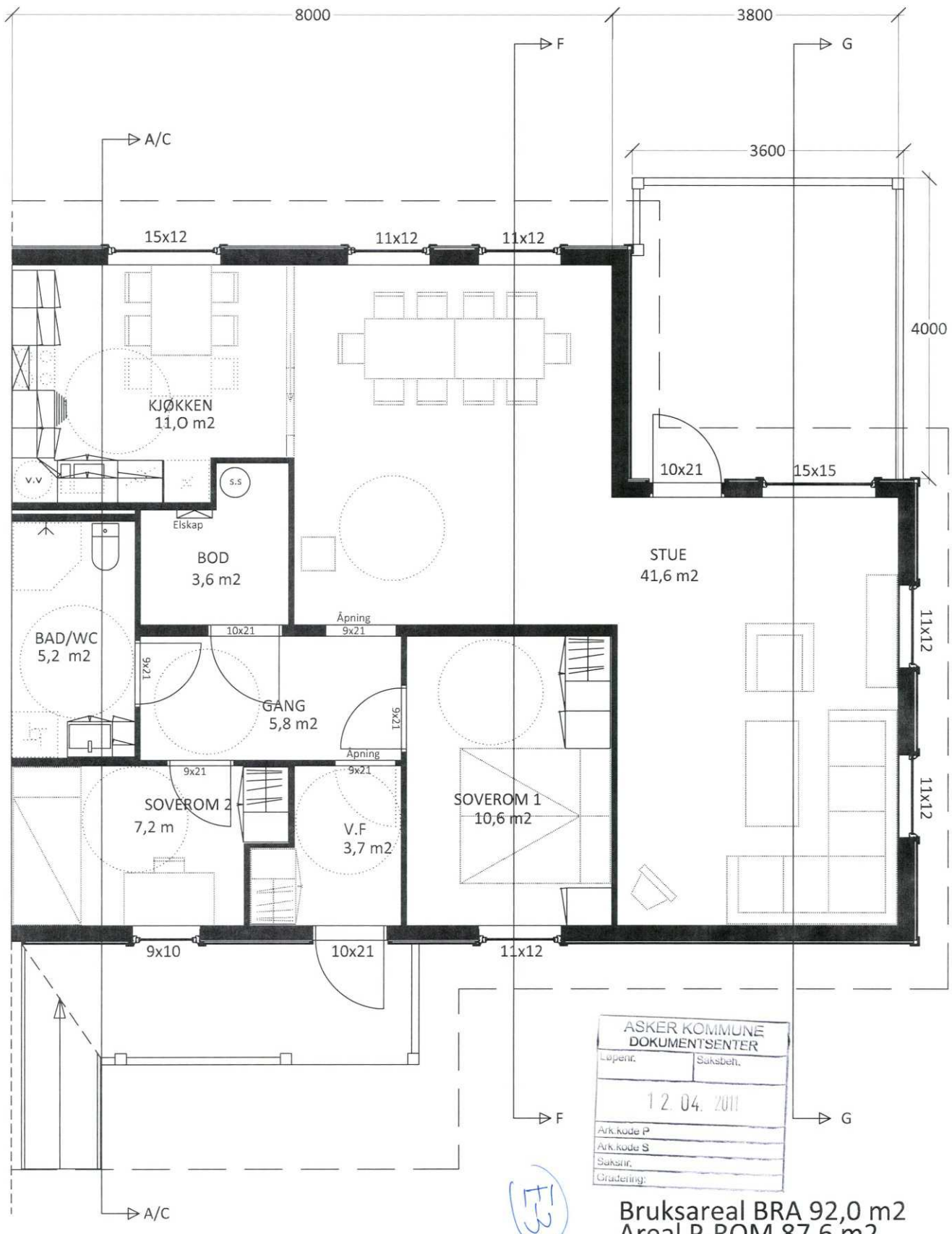
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Rødsåsen

Asker kommune

Planløsning 1.etg hus 1,2 og 3
Seksjon 1,2,3,9,10,15,16,17 og 18

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	2088 - 011a
Rev.	



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Bruksareal BRA 92,0 m2
Areal P-ROM 87,6 m2

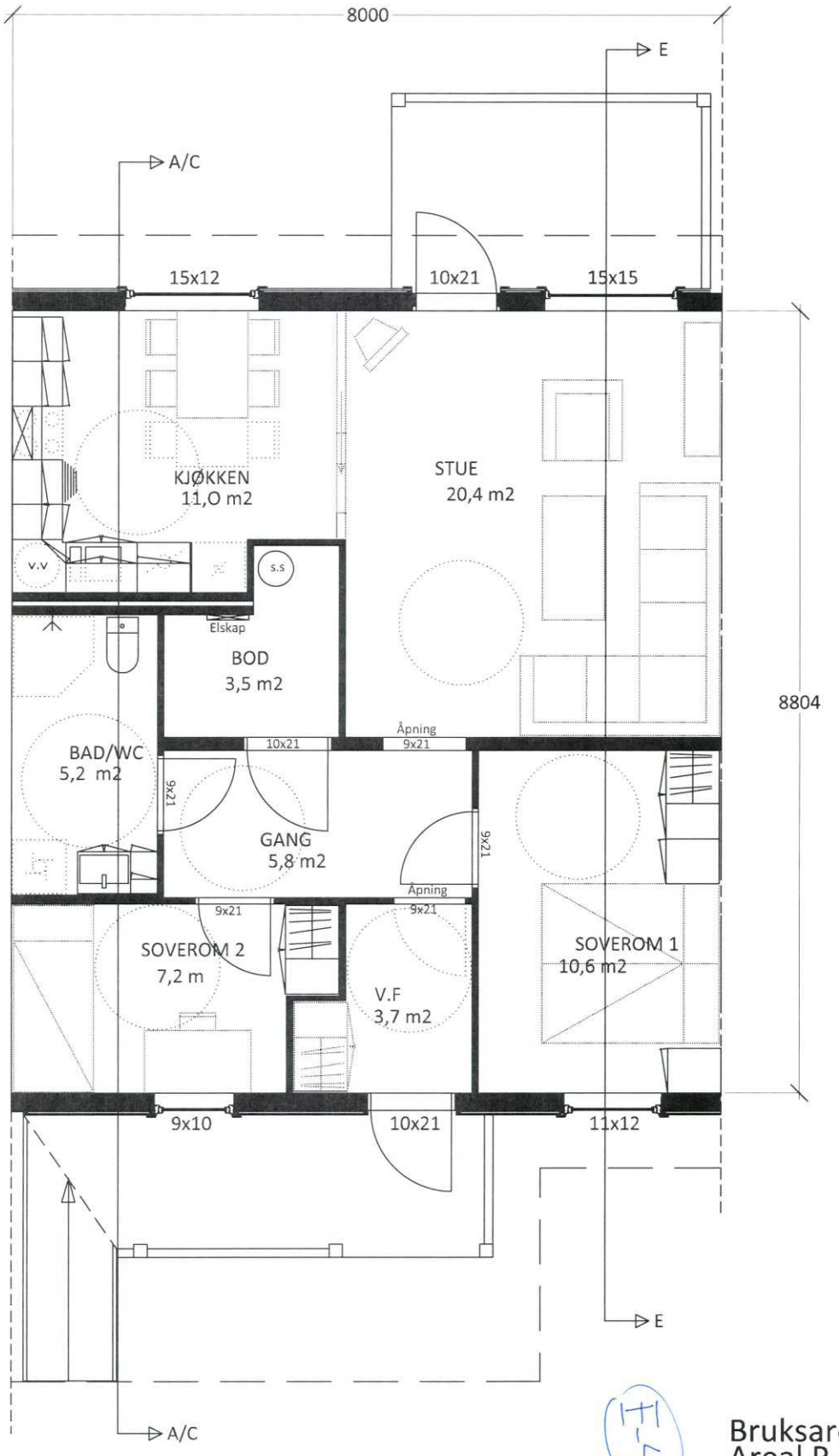
Rødsåsen

Asker kommune

Planløsning 1.etg hus 1 og 2
Seksjon 4 og 11

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	2088 -011c
Rev.	



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

171
1
+

Bruksareal BRA 70,4 m2
Areal P-ROM 66,0 m2

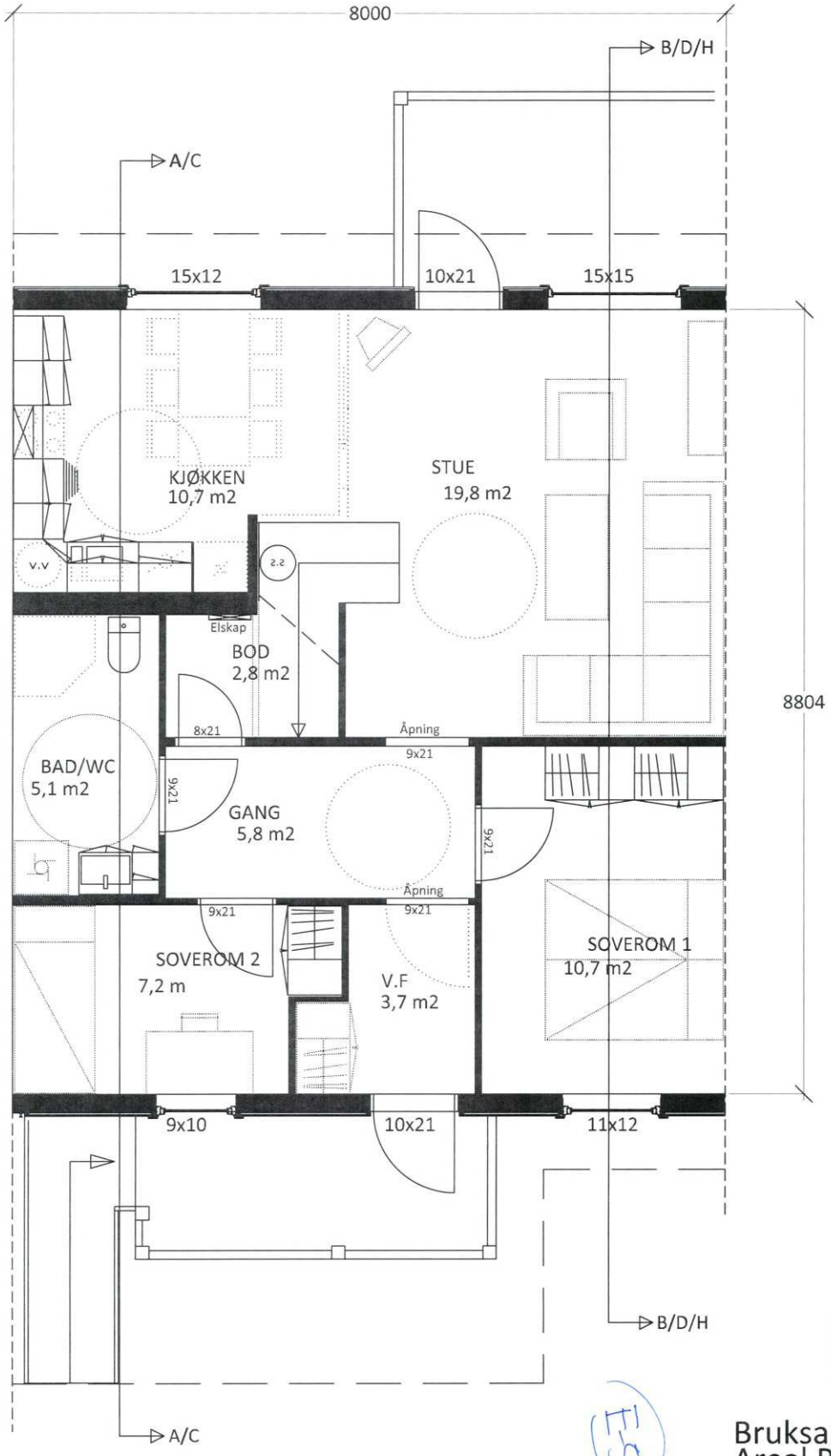
Rødsåsen

Asker kommune

Planløsning 1.etg hus 3
Seksjon 19

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. 2088 - 011b	Rev.



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Bruksareal BRA 70,4 m2
Areal P-ROM 66,0 m2

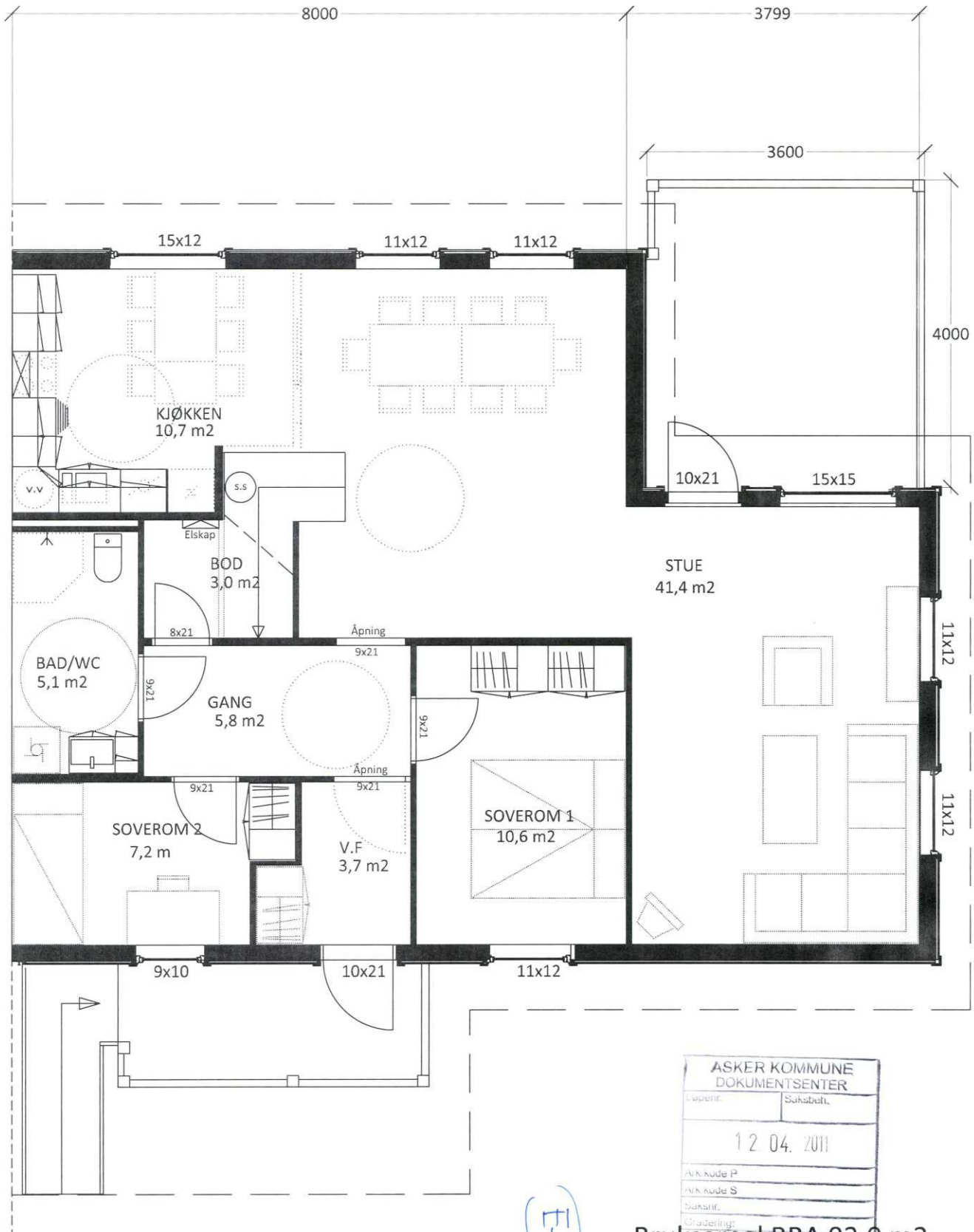
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Rødsåsen

Asker kommune

Planløsning 2.etg hus 1,2 og 3
Seksjon 5,6,7,12,13,20,21,22 og 23

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	2088 - 012a
Rev.	



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Bruksareal ~~BRA~~ 92,0 m2
Areal P-ROM 88,8 m2

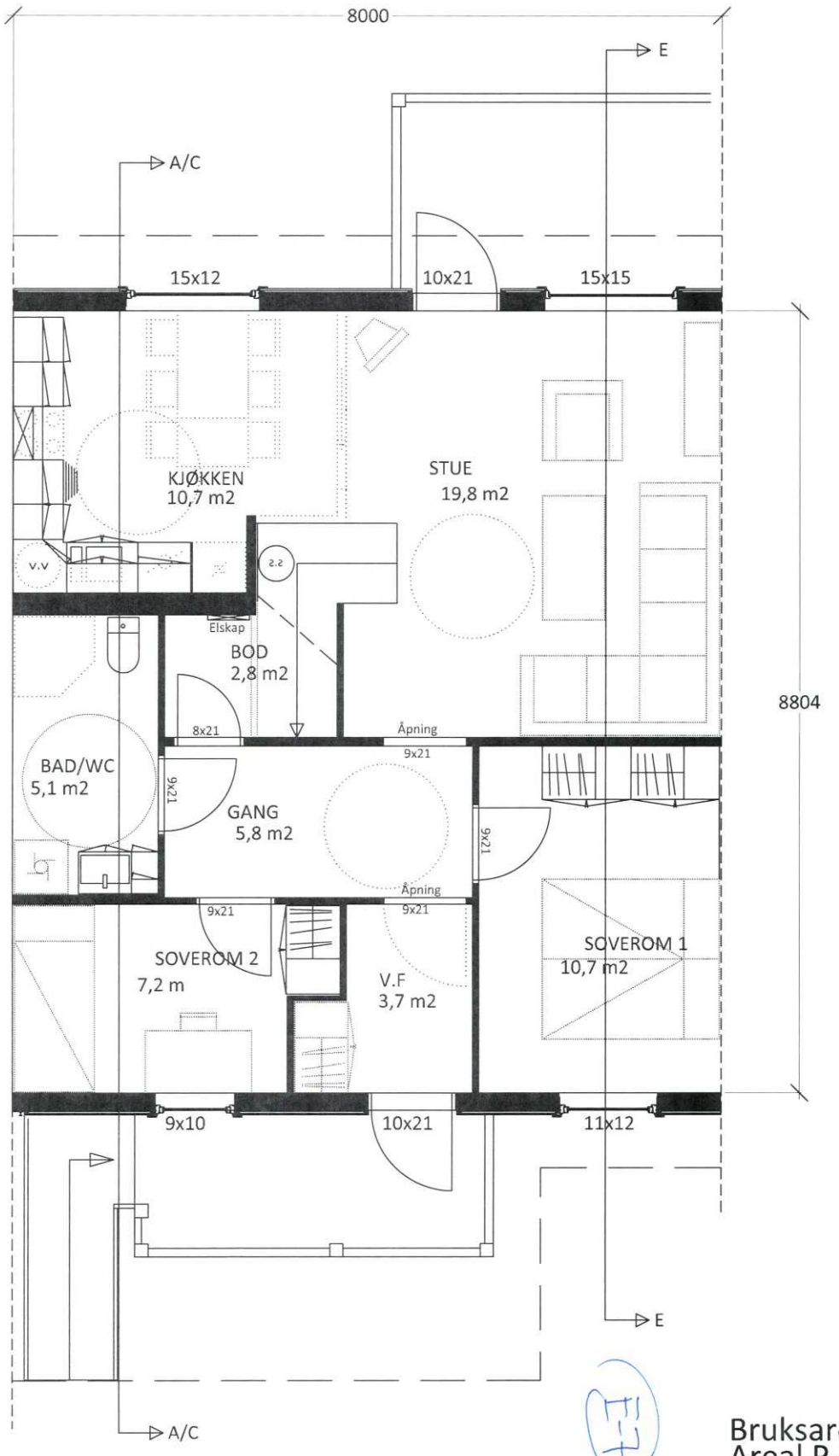
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Rødsåsen

Asker kommune

Planløsning 2. etg hus 1 og 2
Seksjon 8 og 14

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	2088 - 012c
Rev.	



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S

Bruksareal BRA 70,4 m2
Areal P-ROM 66,0 m2

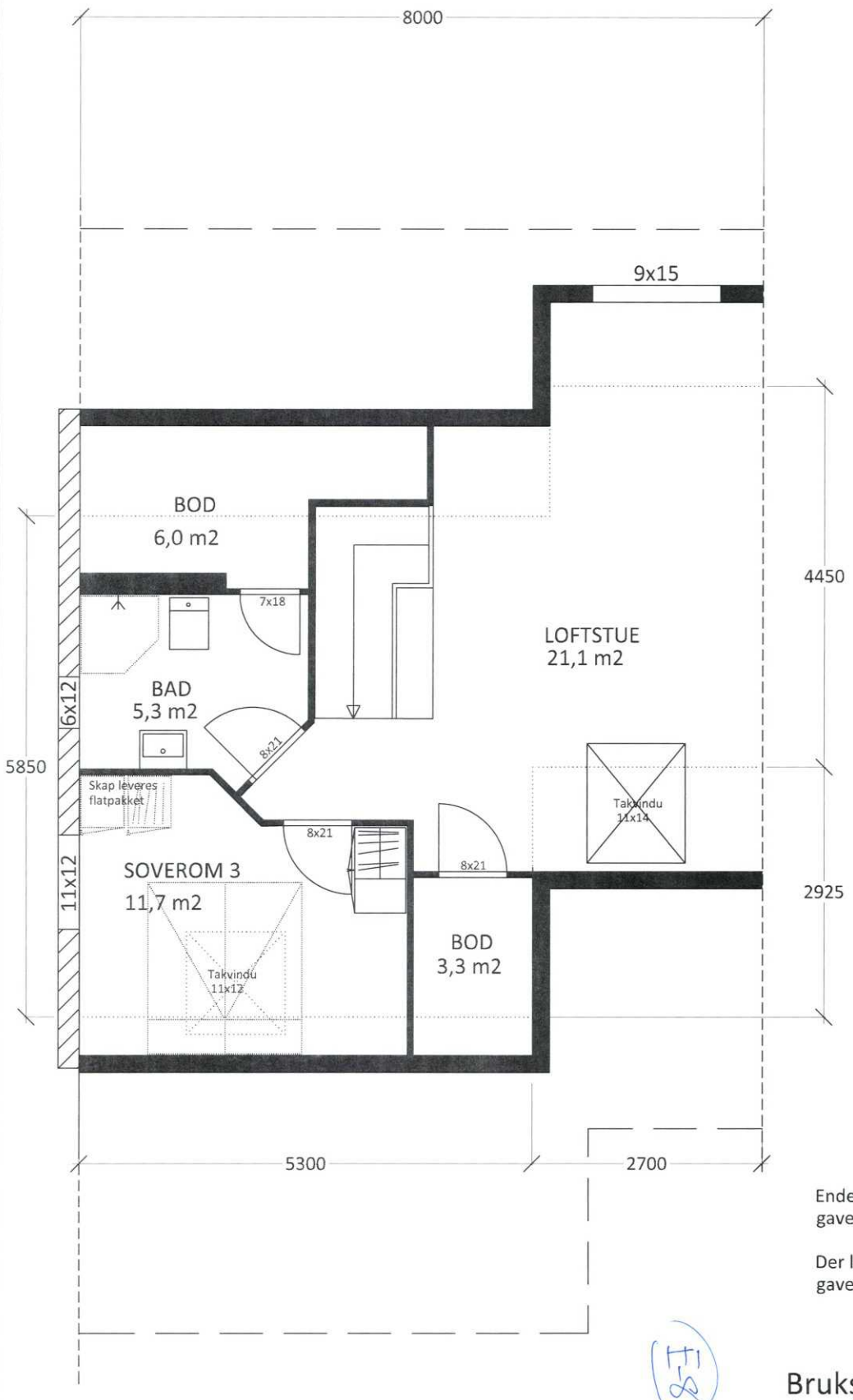
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Rødsåsen

Asker kommune

Planløsning 2.etg hus 3
Seksjon 24

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	2088 - 012b
Rev.	



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Endeseksjoner vist skravert med vinduer i gavel.

Der loftstue evt. soverom/bad ligger mot gavel bortfaller takvinduer.

H1 8

Bruksareal BRA 42,7 m2
Areal P-ROM 37,3 m2

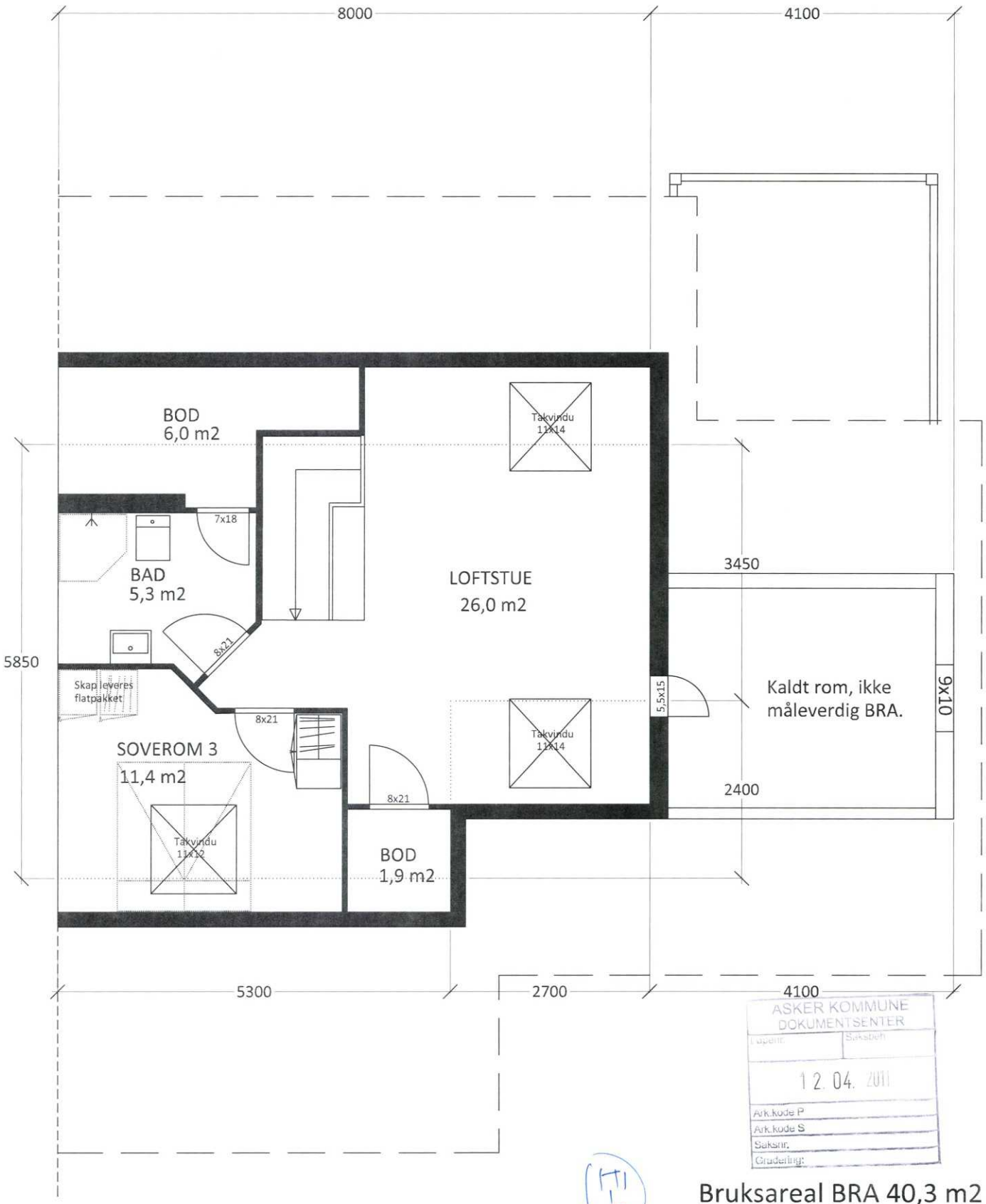
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Rødsåsen
Asker kommune

TRYSILHUS AS

Planløsning 3. etg. hus 1,2 og 3
Seksjon 5,6,7,12,13,20,21,22 og 23

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. 2088 - 013a	Rev.



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Bruksareal BRA 40,3 m2
Areal P-ROM 36,3 m2

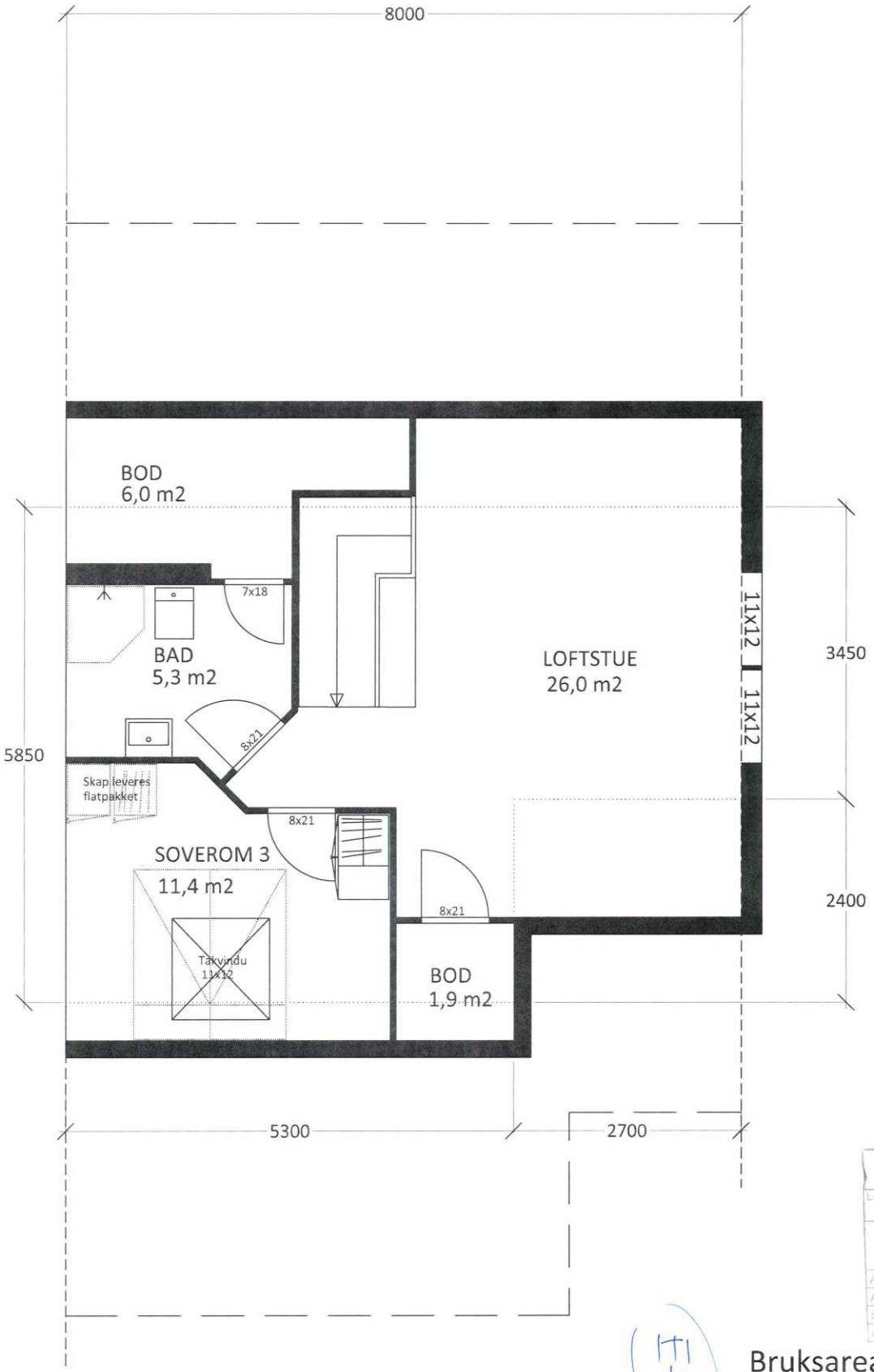
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Rødsåsen

Bærum kommune

Planløsning 3. etg. hus 1 og 2
Seksjon 8 og 14

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	2088 - 013b
Rev.	



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
12. 04. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering

H1-10

Bruksareal BRA 40,3 m2
Areal P-ROM 36,3 m2

Rødsåsen

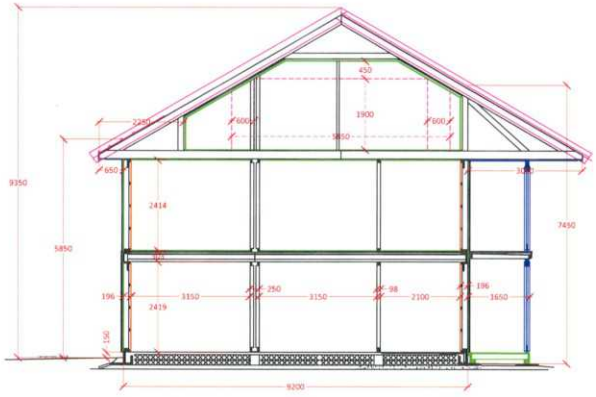
Bærum kommune

Planløsning 3. etg. hus 3
Seksjon 24

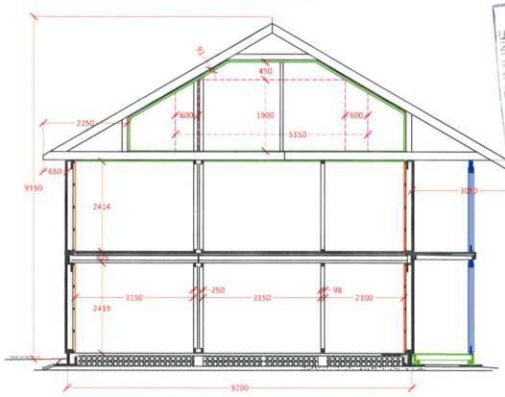
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	2088 - 013c
Rev.	

SNITT A - A

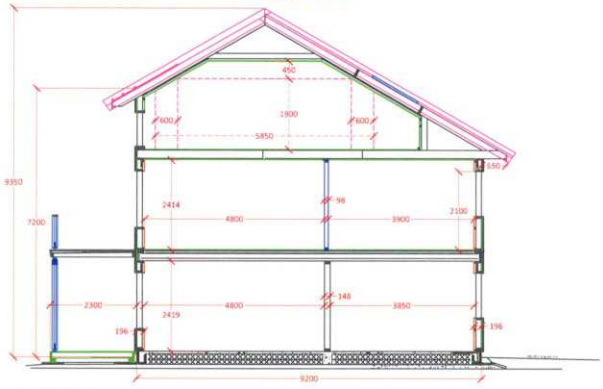


SNITT C - C

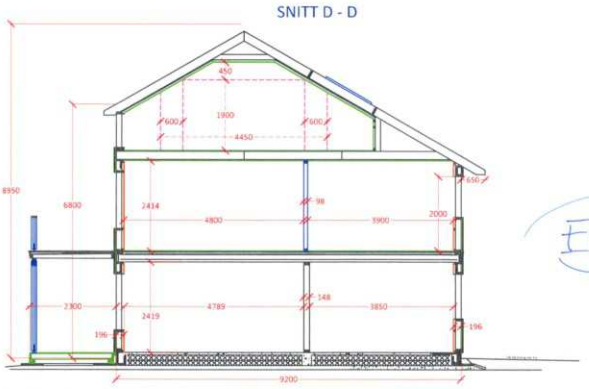


ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
17 04. 2011

SNITT B - B



SNITT D - D



E-11

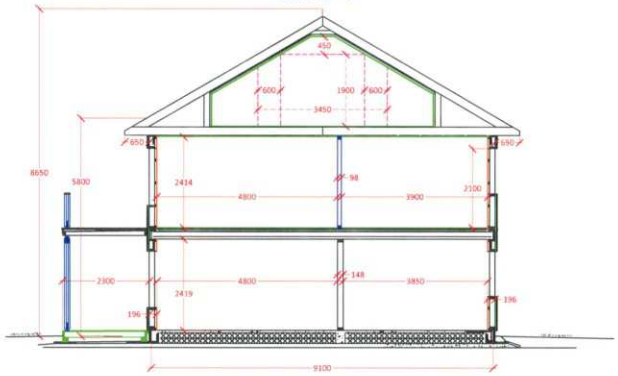
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Rødsåsen
Asker Kommune

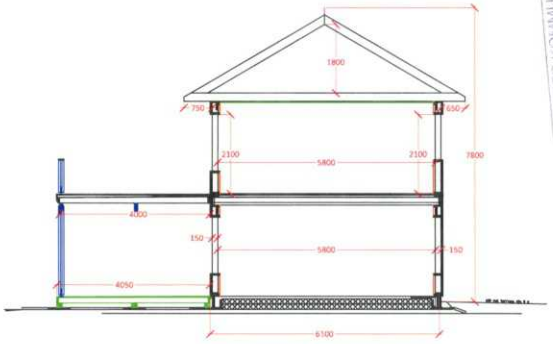
SNITT A-A, B-B, C-C, D-D
Hus 1 - 6

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr. 2088-010	Rev.

SNITT E - E



SNITT G - G

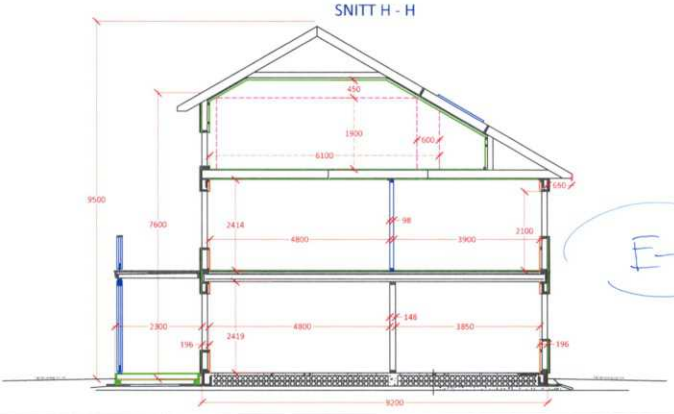


ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksnr.
12 04. 2011

SNITT F - F



SNITT H - H



E-12

REV.	REV. GJELDER	DATO. SIGN.

Rødsåsen
Asker Kommune

SNITTE-E, F-F, G-G, H-H
Hus 1 - 6

Dato	03.12.10
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr. 2088-011	Rev.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 25.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**96**	Bnr:	**2**	Fnr:		Snr:	**22**
Adresse:	**Rødsgrenda 59, 1389 HEGGEDAL**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 20.03.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Rødsgrenda 59, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 851,86 kr
Renovasjon	4 269,71 kr
Vann	5 585,13 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

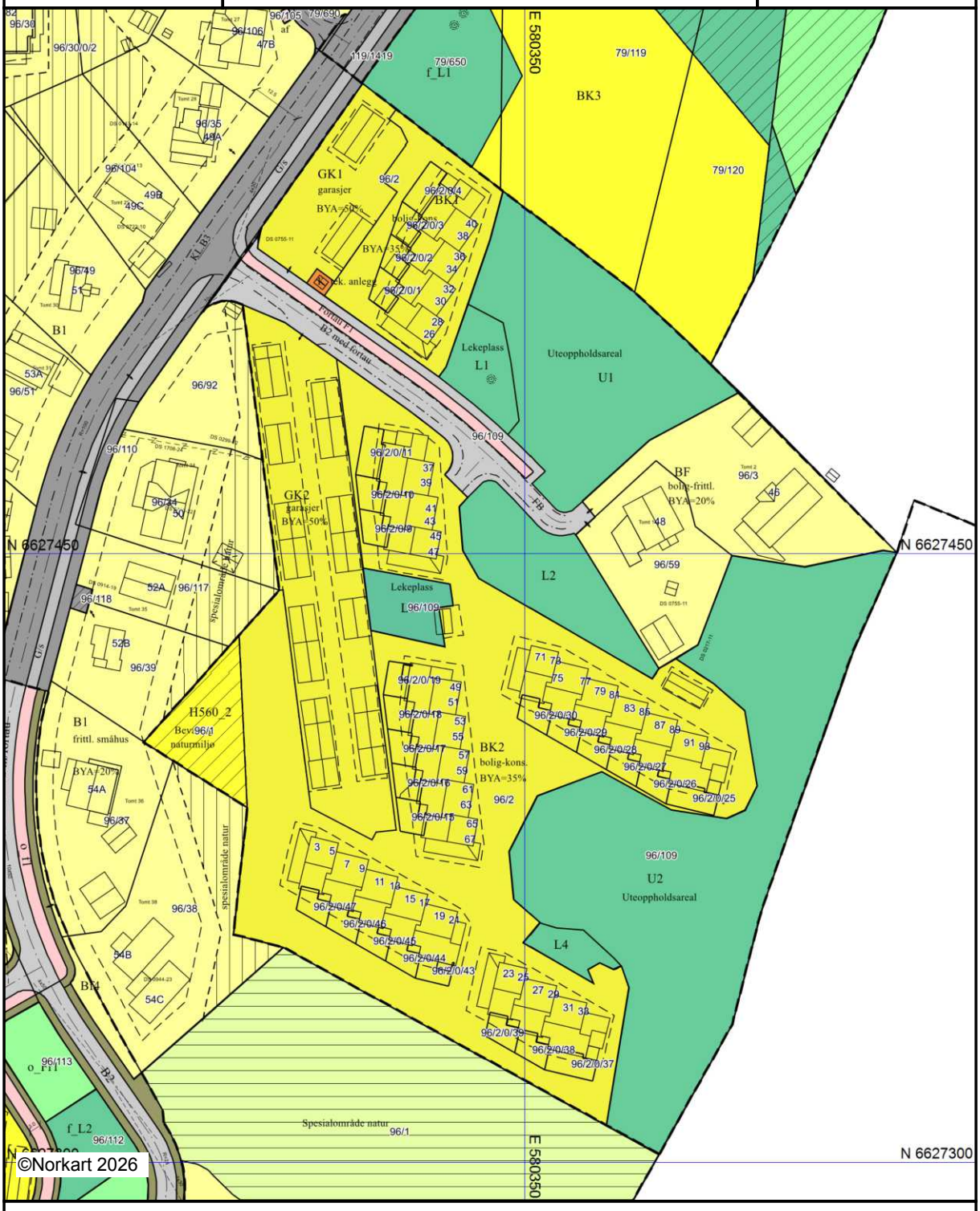
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/2/0/22
Adresse: Rødsgrenda 59
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Rødsgrenda 59

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Solberg skole (1-7 kl.) 106 elever, 7 klasser	9 min 5.4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 7.8 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	14 min 1.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

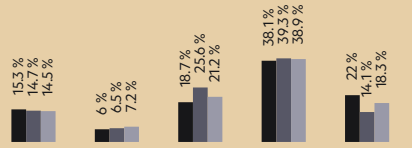
BARNEHAGER

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-... 70 barn	10 min 0.9 km
Kistefossdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	10 min 0.9 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	17 min
Coop Extra Heggedal	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 681	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Hovedgården idrettspark	17 min
Heggedal idrettshall	19 min
Feel24 Heggedal	17 min
Actic Slemmestad	11 min

«Rolig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

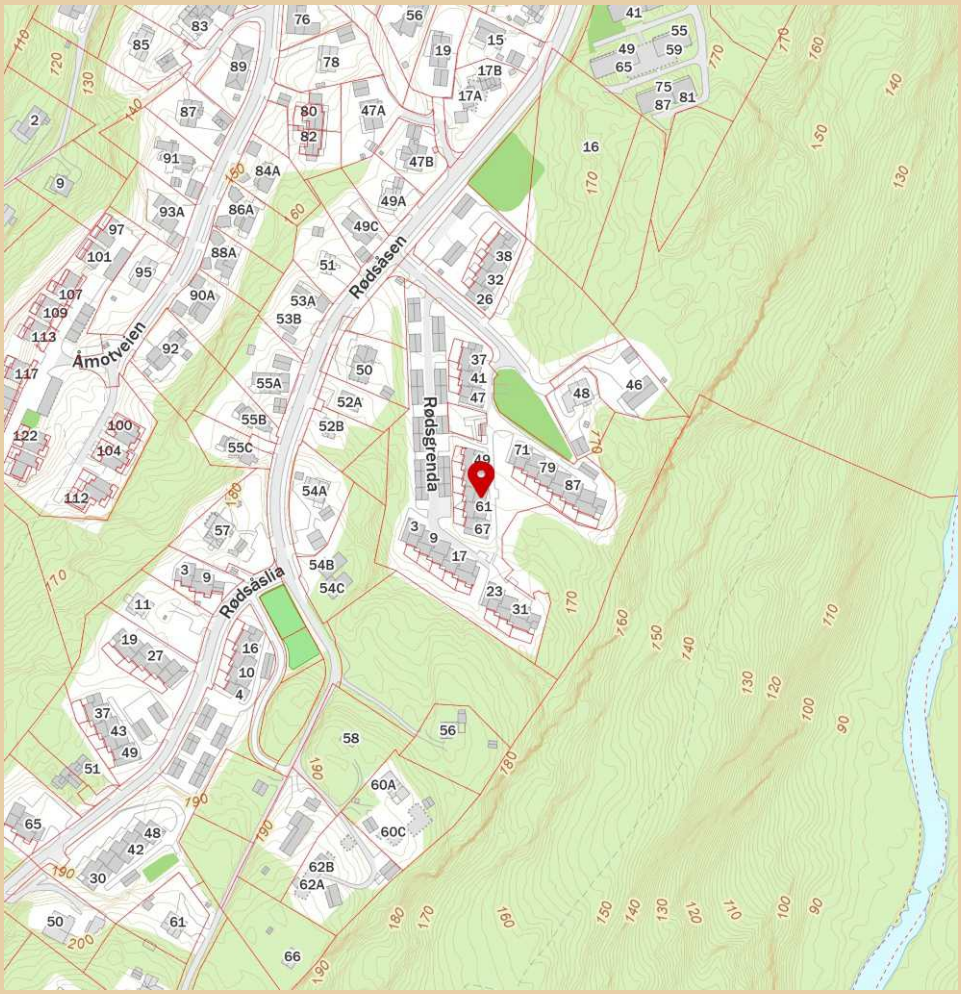
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

—

Gateparkering
Lett 82/100



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

Rødsgrenda 59

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Solberg skole (1-7 kl.) 106 elever, 7 klasser	9 min 5.4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.... 261 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 7.8 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	14 min 1.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1... 70 barn	10 min 0.9 km
Kistefossdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	10 min 0.9 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	17 min
Coop Extra Heggedal	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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	11 min
Vitusapotek Heggedal	17 min
Slemmestad Vinmonopol	11 min

SPORT

Hovedgården idrettspark	17 min
Heggedal idrettshall	19 min
Feel24 Heggedal	17 min
Actic Slemmestad	11 min

«Rolig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

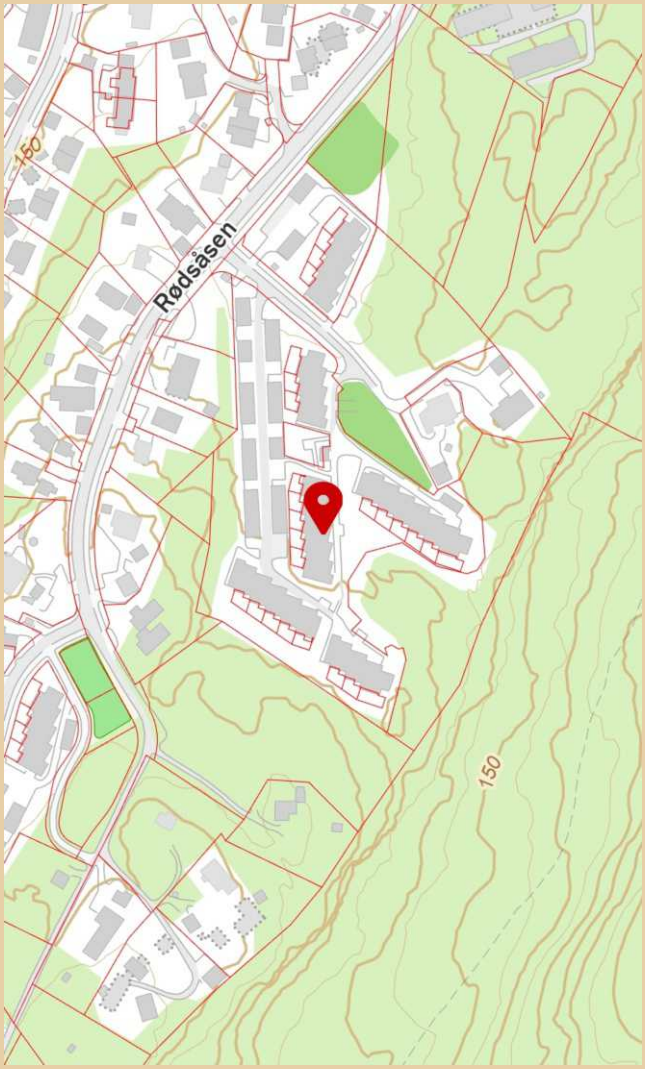
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Rødsgrenda 59

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Solberg skole (1-7 kl.) 106 elever, 7 klasser	9 min 5.4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.... 261 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 7.8 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	14 min 1.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1... 70 barn	10 min 0.9 km
Kistefossdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	10 min 0.9 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	17 min
Coop Extra Heggedal	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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	11 min
Vitusapotek Heggedal	17 min
Slemmestad Vinmonopol	11 min

SPORT

Hovedgården idrettspark	17 min
Heggedal idrettshall	19 min
Feel24 Heggedal	17 min
Actic Slemmestad	11 min

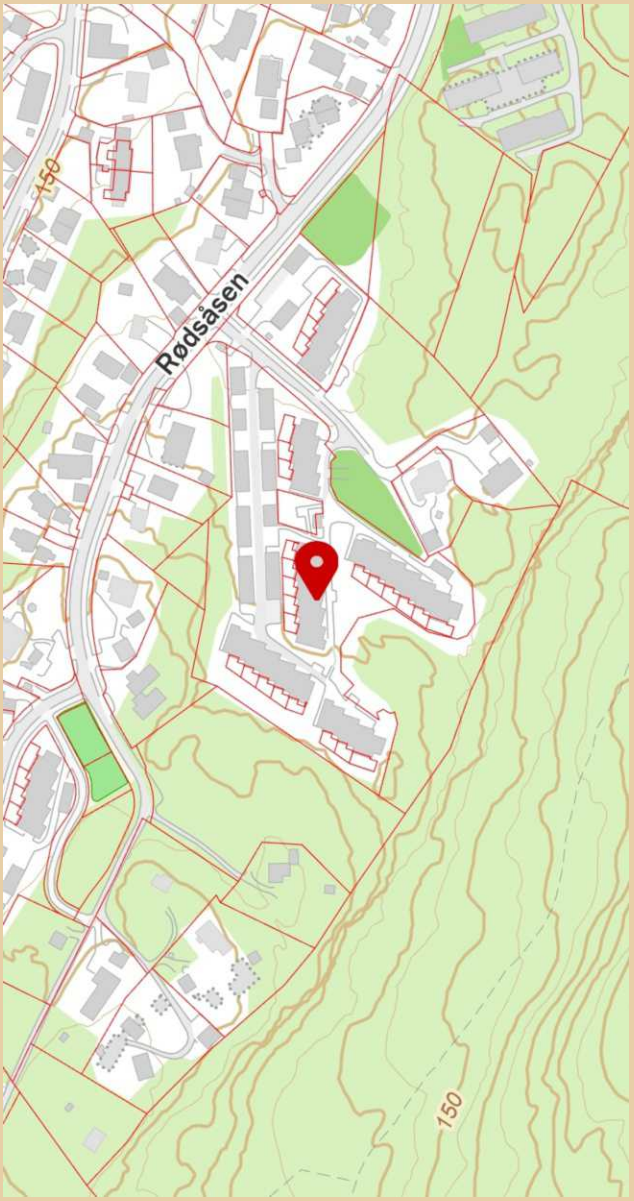
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødsgrenda 59, 1389 Heggedal
Gnr. 96, Bnr. 2, Snr. 22, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
92260164

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aleksander Fjeld Andersen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 404 63 209

E-post: aleksander.fjeld.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
