PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

ROMSAASBAKKEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

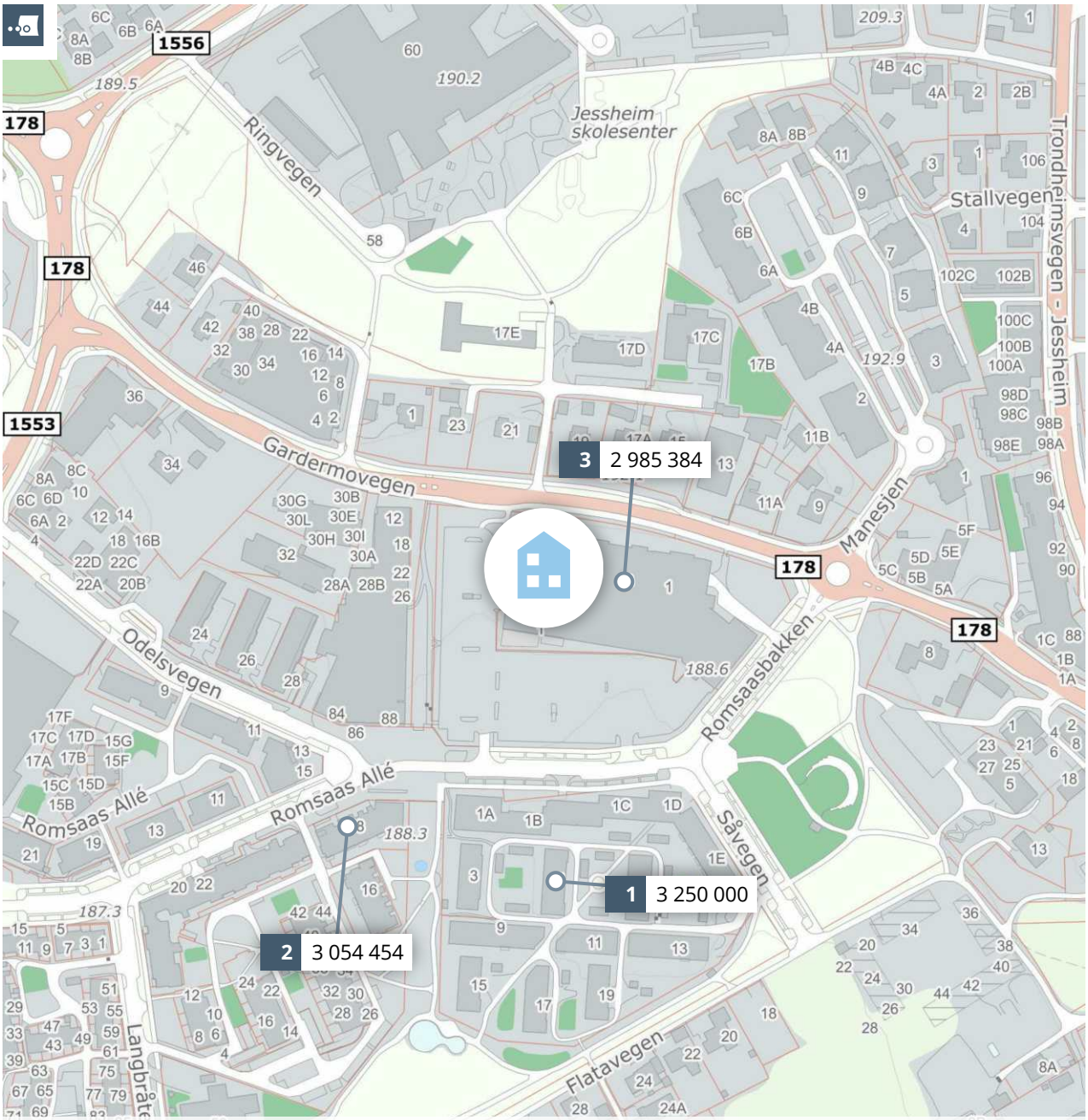
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROMSAASBAKKEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 11.06.2026

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: Øyvind Thorberg Simonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Romsaasbakken 7, 2063 JESSHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 132 BNR 247 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gjestad

Verdivurdert til

2 020 000

333 745	2 353 745	81 034
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 116
Formue	15 695
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Såvegen 5				27.02.2026	3 290 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**77 381**
	42 m²	2007	4. etg	1 sov						
2	Romsaas Allé 18				21.01.2026	2 990 000	**2 990 000**	64 454	3 054 454	**72 725**
	42 m²	2008	- etg	1 sov						
3	Romsaasbakken 3				27.02.2026	3 050 000	**2 960 000**	25 384	2 985 384	**66 342**
	45 m²	2005	2. etg	1 sov						

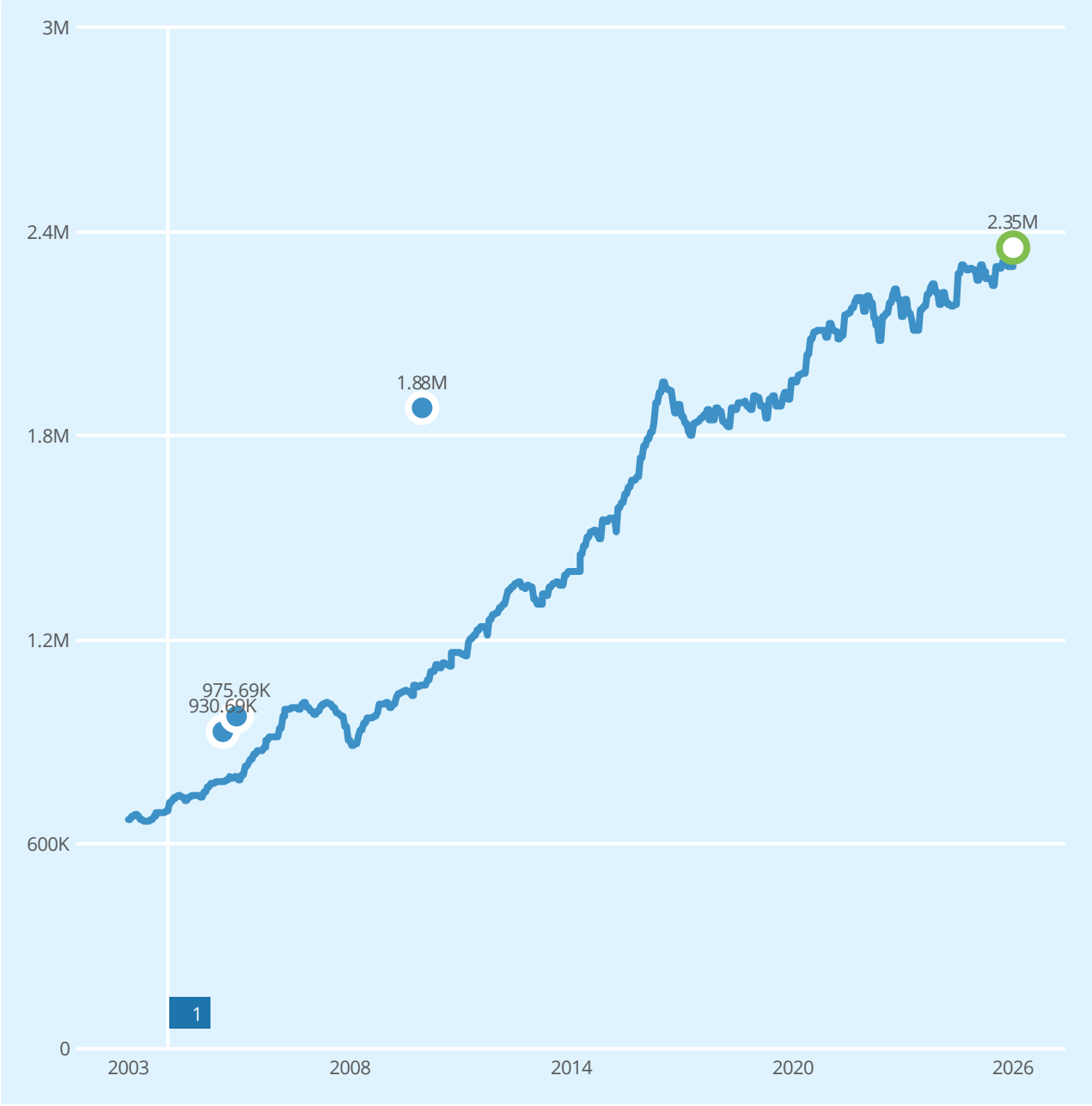
Lys og tiltalende 2-roms leilighet med terrasseplatting på 12 kvm og sentral beliggenhet i attraktive Gjestadhagen/Jessheim. Leiligheten har en praktisk planløsning med åpen stue og kjøkkenløsning, flislagt bad med gulvvarme og gode oppbevaringsmuligheter. Her bor du med kort gangavstand til Jessheim Storsenter, togstasjon, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

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
09.08.2018	22.08.2018	06.09.2018	1 400 000	1 380 000	504 394	1 884 394
02.10.2008		02.10.2008	-	350 000	625 690	975 690
18.01.2008	31.01.2008	28.02.2008	310 000	305 000	625 690	930 690

Leiligheter til salgs i Gjestad grunnkrets nå

57
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 861 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i Gjestad grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

3 580 000 Prisantydning i snitt
3 532 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 034 Romsaasbakken 7 Totalpris 2 350 000
68 974 Gjestad grunnkrets i snitt siste 3 mnd
62 936 ULLENSAKER kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ROMSAASBAKKEN 7, 2063 JESSHEIM

Gnr: 132 Bnr: 247 Seksjon: 2
3209 Ullensaker kommune.
Andelsleilighet



Dato befaring:	08/06/2026
Utskriftsdato:	09/06/2026
Oppdragsnummer:	99669
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i eksternt bygg tilknyttet carporter.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med terrasse.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

Standard

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)

- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Varmtvann
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Elisabeth Engdal
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Eier: Elisabeth Engdal , Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3209 Ullensaker Gnr: 132 Bnr: 247 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	2397 / 10322
Hjemmelshaver:	Takterrassen Borettslag
Adresse:	Romsaasbakken 7, 2063 JESSHEIM

Andelsleilighet

Selskap:	Takterrassen Borettslag
Organisasjonsnr:	987315830
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Elisabeth Engdal
Andelsnummer:	1105

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/06/2026		Eiers egenerklæring signert og datert 08.06.2026 er mottatt pr epost.		
Ambita infoland	08/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2005

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	29	6	0	12
Sum bolig:	29	6	0	12
Sum BRA:	35			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd utvendig med panel.
- Flatt oppforet yttertak tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper metall.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderinger som som utløser dokumentasjonskrav.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting med steinheller med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m².

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 50 liter, produsert i 2005, montert i overskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap og er funksjonstestet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ventilator med styring til avtrekk i bad.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Ifølge eier er strømkortet i ventilator defekt, Ventilator er provisorisk fikset med en ekstern bryter slik at viften fungerer som tiltenkt. Det er en ulyd i viften. Ventilator bør skiftes ut. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapetserte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater.
Himlingshøyde ca. 2,4 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 09.08.2013.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse:	Bad er i følge eier av eldre dato.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater. Det ble utført banketest på noen av flisene, og ikke påvist hulromslyd.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260174
Addresse	Romsaasbakken 7		
Postnr.	2063	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Elisabeth Engdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88364151

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Svalgangene må utbedres. Styret har kontaktet OPAK for en faglig gjennomgang av svalgangene på alle byggene, og en overordnet tilstandanalyse av hele borettslaget. Tiltak skal bli satt igang så snart rapporten er klar.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Kjøkkenventilator (kombiløsning baderom) er ødelagt. Den er midlertidig reparert og kan brukes, men må byttes.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Strømkortet er ødelagt, og det selges ikke deler til viften lenger, så det er laget en midlertidig løsning som gjør at viften fungerer med en ekstern bryter. Orginal bryter kan ikke brukes.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av en venn som er elektriker.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det ble utført rens av viftekanaler. Usikker på firma, det ble bestilt gjennom styret.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Dette var mer enn service enn kontroll,

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Da jeg overtok leiligheten la jeg nytt gulv i hele boligen (med unntak av bad). Alle vegger ble tapetsert (med unntak av en liten vegg utenfor bad som kun er malt). Alle tak, gulv og vinduslister ble byttet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Som nevnt i et tidligere punkt må svalgangene utbedres. Oslo Entreprenørbedrift AS skulle ha satt i gang i våres, men dette ble utsatt og sendt til OPAK for en nærmere rapport på hva som var mest kritisk og hva som kunne vente i første omgang.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppgradering av svalgangene

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har ved noen anledninger sett noe jeg tror og har antatt er sølvkre, men jeg kan ikke si med 100% sikkerhet at dette ikke er skjeggkre. Det har vært såpass sjeldent, at jeg har ikke sett på dette som et problem. Maur-se tilleggskommentar

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I fjor vår, og i år opplevde jeg et maurtråkk gjennom leiligheten, fra terrassedør til utgangsdør. Jeg sprayet godt med permetrin langs listene, og jeg har ikke sett maur inne igjen etter det.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Elisabeth Engdal*

Initialer selger:
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Romsaasbakken 7, 2063 JESSHEIM	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310357**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23434482**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **247**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0305**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **29,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **29,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
149,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
187,50 kWh/m²	**5 438 kWh**



Romsaasbakken 7, 2063 JESSHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Romsaasbakken 7, 2063 JESSHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	132
Bruksnummer:	247
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.06.2026 kl. 08:05
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	26.04.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	2397 / 10322 i matrikkelenhet 132 / 247
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		987315830	TAKTERRASSEN BORETTSLAG		Postboks 6666 St.Olavs Plass 129 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		987315830	TAKTERRASSEN BORETTSLAG		Postboks 6666 St.Olavs Plass 129 OSLO	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	3209 - 132/247 3033 - 132/247 3209 - 132/247/0/1 3033 - 132/247/0/1 3209 - 132/247/0/2 3033 - 132/247/0/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3033 - 132/247 Omnummerert fra: 0235 - 132/247 Omnummerert til: 3033 - 132/247/0/1 Omnummerert fra: 0235 - 132/247/0/1 Omnummerert til: 3033 - 132/247/0/2 Omnummerert fra: 0235 - 132/247/0/2			
Seksjonering	26.04.2006				
Seksjonering		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0235 - 132/247: 0 Mottaker: 0235 - 132/247/0/2: 0			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 434 482
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669347 Øst: 620215
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjøpesenter varehus
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	48	Datoer	
Bruksareal bolig:	2 200	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	13.02.2005
Bruksareal annet:	7 859	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.02.2005
Bruksareal totalt:	10 059			Tatt i bruk:	02.11.2005
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	24	1100	0	1100	0	0	0
H03	24	1100	0	1100	0	0	0
H02	0	0	684	684	0	0	0
H01	0	0	7175	7175	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10052 Romsaasbakken 1	H0301	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0302	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0303	Bolig	45	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0304	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0305	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0306	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0401	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0402	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0403	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0404	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0405	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 1	H0406	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0301	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0302	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0303	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0304	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0305	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0306	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0401	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0402	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0403	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0404	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0405	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 3	H0406	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0301	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0302	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0303	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0304	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0305	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0306	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0401	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0402	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0403	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0404	Bolig	29	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0405	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 5	H0406	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0301	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0302	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0303	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0304	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0305	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2

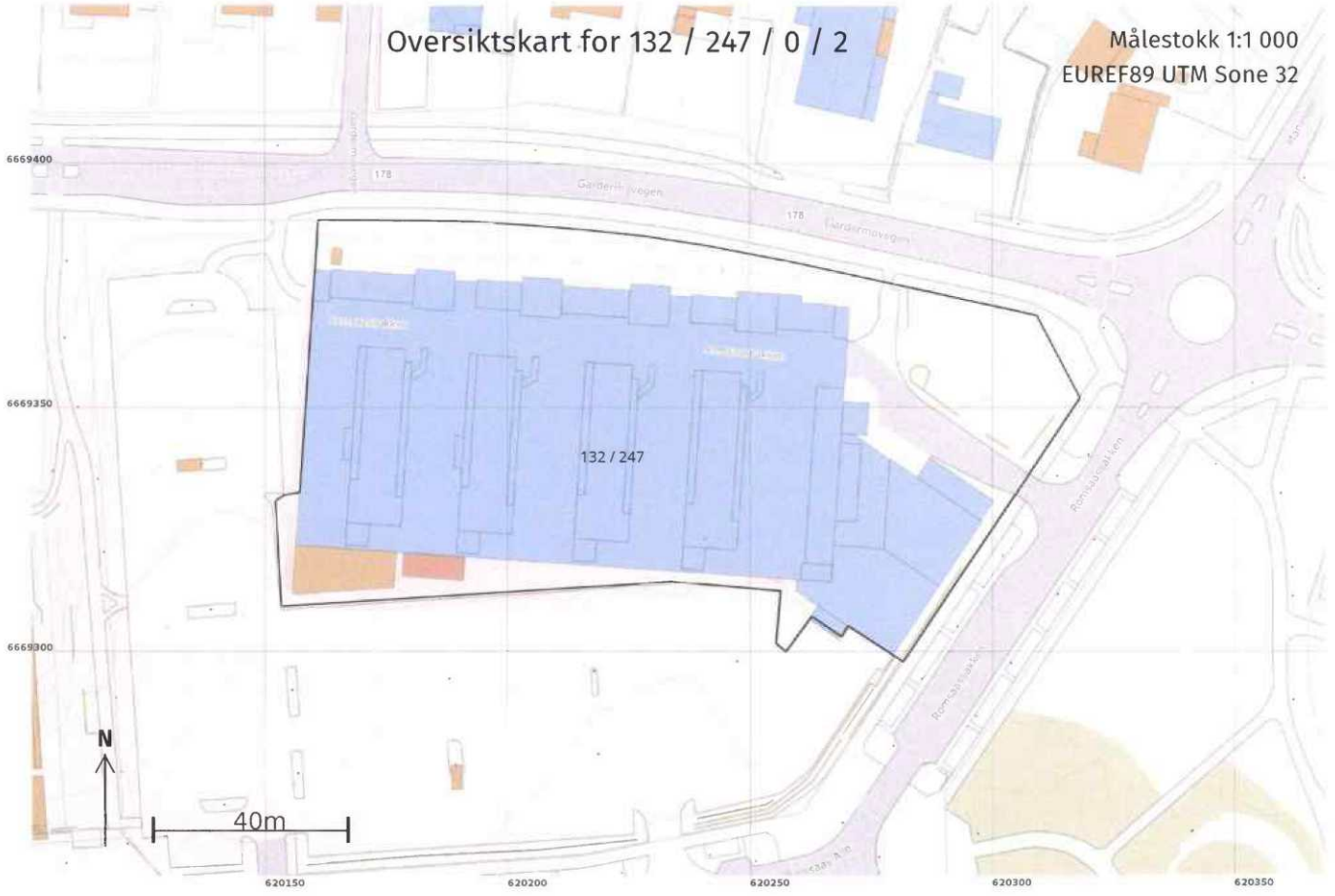
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10052 Romsaasbakken 7	H0306	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0401	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0402	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0403	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0404	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0405	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	132/247/0/2
10052 Romsaasbakken 7	H0406	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	132/247/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKANSKA NORGE AS		

Oversiktskart for 132 / 247 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



ULLENSAKER
KOMMUNE

Proconet

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	92830	Nina Skoglund	09.06.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 247 SNR: 2

Forespørsel datert: 08.06.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 10815 m^2. ☒ Snr. 2 har en andel på 2397/10322 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «FB2 Romsaas.» m/best. vedtatt 27.09.2004.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende. Sikringssone – Andre sikringssoner vedtatt 17.06.2026.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998., og FB3 – Odelsvegen» vedtatt 01.11.2010.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.
Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.
Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.
Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget.

Restanser fra tidligere terminer er kr. ,-.

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2004.
Fasadeendring byggemeldt 2021.

Garasje byggemeldt .
Reparasjon og fasadeendring byggemeldt 2025.

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:
https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- ☒ Reguleringsplan.
- ☒ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommunedelplan.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☐ Midlertidig bruksattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5256

TAKTERRASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TAKTERRASSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 21:00 og lukker 9. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5256

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Frivillighetens hus, Sveaveggen 36.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Styret planlegger å avholde Beboermøte rett i forkant av den digitale avstemmingen. Dette for å gi beboerne mulighet til å stille spørsmål utenom kommentarfeltet i den digitale løsningen. Det vil også være mulig å å komme med benkeforslag eller forslag til kandidater under Beboermøtet. Forslag må være styret i hende senest ved avslutning av Beboermøtet. Det er ikke anledning til å endre forslag etter at stemmeperioden er startet.

Styret understreker at man ikke fatter beslutninger i Beboermøtet, men styret håper gjennomføring oppleves som en "pose og sekk"-løsning. Hvor de som kan og ønsker det møtes fysisk, og samtidig får med oss flest mulig ved at man også kan avgi stemmer digitalt.

Analoge stemmer (stemmesedler) må være styret i hende senest ved avslutningen av Beboermøtet. Stemmersedler finner man bakerst i innkallingen.

Beboermøtet vil avholdes klokka 18:00 den 6. mai på Frivillighetssentralen

Saker til behandling

1. Konstituering - Valg av møteleder
2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Konstituering - Valg av protokollvitner

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

6. Godtgjørelse - Fastsettelse av honorar til styret

7. Valg av tillitsvalgte - Styret

8. Endring i vedtekter Takterrassen borettslag

9. Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Parkering, garasje og carport

10. Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Varmepumpe

Med vennlig hilsen,
Styret i TAKTERRASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trine Rønning er valgt.

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Generalforsamling godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Martin Galdr Storeide Olsen er valgt.

Sak 4

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 5

Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte årsrapport, og Årsregnskap for 2025.

Viser også til vedlagte revisors beretning.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskapet for 2025, og godkjenner overføring av årsresultatet til egenkapital. Styrets årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. 5256 Takterrassen BRL - Årsregnskap for 2025.pdf
2. Revisjonsberetning - SLM - Takterrassen Borettslag.pdf

Sak 6

Godtgjørelse - Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,- for styreperioden 2025-2026.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte - Styret

Roller og kandidater

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

- Kurt-Gøran Adriansen
  fra rollen som varamedlem

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

- kandidat presenteres på generalforsamlingen
  Ingen kandidat når innkallingen, så vi håper på kandidat under generalforsamlingens møte 6.mai kl.18:00

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

- Michelle Kleppe
  tar gjenvalg

Sak 8

Endring i vedtekter Takterrassen borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektene oppdateres med nye bestemmelser om carport- og parkeringsplasser. De nye bestemmelsene presiserer bruksrett, fremleieadgang og ansvarsfordeling for vedlikehold knyttet til den enkelte andels parkeringsplass.

Følgende endringer foreslås:

4-1 (2): Hver andel har bruksrett til én carport- eller åpen og merket parkeringsplass tilknyttet andelen. Plassen kan ikke selges eller overdras separat fra andelen. Fremleie er kun tillatt til andre andelseiere i borettslaget og skal meldes skriftlig til styret før den trer i kraft, med opplysning om hvilken plass som leies ut og hvem som er leietaker. Styret skal til enhver tid ha oppdatert oversikt over inngåtte leieforhold.

4-2 (5): Bestemmelsene i 4-2 gjelder ikke for fremleie av carport- eller parkeringsplass. Slik fremleie reguleres av punkt 4-1 (2).

5-2 (4): For carport- og parkeringsplasser tilknyttet andelene har borettslaget ansvar for vedlikehold og utskifting av bærende konstruksjoner, tak og felles installasjoner. Andelseieren er ansvarlig for renhold, snørydding og øvrig daglig vedlikehold av sin plass. Oppstår det uenighet om ansvarsfordelingen, avgjøres dette av styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene i vedtektene punkt 4-1 (2), 4-2 (5) og 5-2 (4), med virkning fra vedtaksdato.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringer i vedtektene punkt 4-1 (2), 4-2 (5) og 5-2 (4) om garasje-, carport- og parkeringsplasser, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.

Sak 9

Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Parkering, garasje og carport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at husordensreglene oppdateres med et nytt punkt om parkering, garasje og carport. Endringen presiserer fordeling av plasser etter leilighetsstørrelse, regler for bruk, gjesteparkering og framleie.

Følgende nytt punkt foreslås innarbeidet i husordensreglene:

Parkering, garasje og carport

1. Hver andel har eksklusiv bruksrett til én garasje-, carport- eller parkeringsplass i borettslaget, jf. vedtektene punkt 4-1 (2). Fordelingen er som følger:

– Andeler med leiligheter på 84 m² har carportplass.

– Andeler med leiligheter på 45 m² har carportplass.

– Andeler med leiligheter på 28 m² har åpen og merket parkeringsplass på fellesarealet.

2. Parkering skal kun skje på egen tildelt plass. Kjøring og parkering på internveier, gårdsplasser og gang-/sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig av- og pålessing.

3. Det er ikke tillatt å bruke plassen som lager, verksted eller til annen virksomhet som er til ulempe for naboer.

4. Framleie av plassen er kun tillatt til andre andelseiere i borettslaget og skal meldes skriftlig til styret, jf. vedtektene punkt 4-1 (2).

5. Borettslaget har ikke egne gjesteparkeringsplasser. Gjester henvises til parkering i Romsaas allé eller andre nærliggende offentlige eller private parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar det nye punktet om parkering, garasje og carport i husordensreglene, med virkning fra vedtaksdato.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nytt punkt om parkering, garasje og carport i husordensreglene for Takterrassen borettslag, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.

Sak 10

Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Varmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at husordensreglene oppdateres med et nytt punkt 12 om varmepumper. Formålet er å regulere installasjon, plassering, estetikk, støy og ansvar på en måte som ivaretar alle beboeres interesser og borettslagets felles fasadeuttrykk.

12. Varmepumper

12.1 Generelt og godkjenning

Installasjon av varmepumpe (inne- og utedel) regnes som et tiltak på byggets fasade og tekniske anlegg og er ikke en automatisk rettighet. Alle varmepumper skal på forhånd godkjennes skriftlig av styret før bestilling og montering. Styret kan avslå søknader dersom det ikke foreligger fornuftige og saklige grunner, eller dersom løsningene vurderes uegnede av hensyn til støy, fasade, inneklima eller tekniske forhold. Uautorisert installasjon kan kreves fjernet på beboers egen kostnad.

12.2 Søknad til styret

Skriftlig søknad skal minst inneholde:

- Plantegning/bilde med foreslått plassering av inne- og utedel

- Type og modell

- Leverandør/montør (autorisert installatør)

- Oppgitt lydnivå (dB) for utedel

- Kort begrunnelse for hvorfor varmepumpe ønskes

Det skal brukes autorisert installatør. Dokumentasjon på fagmessig utførelse skal legges frem for styret etter montering.

12.3 Plassering, estetikk og lavblokker

Utedeler skal plasseres slik at de er minst mulig sjenerende visuelt og ikke skjemmer fasaden. Rørføringer og kanaler skal utføres ryddig og mest mulig diskret, i tråd med byggets farger og uttrykk. Styret kan kreve endret plassering dersom foreslått løsning vurderes som uheldig. Borettslaget består av fire lavblokker med begrenset fasadeareal per leilighet. Det betyr at det kan være leiligheter hvor det ikke er praktisk eller forsvarlig å montere egen utedel, selv om andre leiligheter i samme blokk har fått godkjenning. I slike tilfeller kan styret avslå søknaden etter en konkret og saklig vurdering. Styret kan i særtilfeller vurdere felles eller alternative plasseringer (for eksempel felles stativ, endevegg eller tak) dersom dette gir bedre støy- og fasadeløsninger for hele lavblokken.

12.4 Pumpehus (kasse rundt utedel)

Alle utedeler skal monteres i pumpehus/kasse av typen og utformingen som styret har besluttet, med samme materialer, farger og design for hele borettslaget, tilsvarende den godkjente modellen (naturlig tre, som vist i styrets informasjonsmateriell). Egenvalgte pumpehus, andre farger eller løsninger som avviker fra styrets mal er ikke tillatt. Kostnadene til pumpehus bæres av den enkelte beboer som får innvilget søknad. Pumpehuset skal monteres slik at det ikke reduserer luftstrømmen til utedelen på en måte som strider mot leverandørens krav. Ved tvil kan styret kreve dokumentasjon fra montør/leverandør.

12.5 Støy og hensyn til naboer

Varmepumpen skal være av type støysvak. Lydnivå ved nærmeste nabo/soveromsvindu skal ikke overstige det styret fastsetter som grense (for eksempel maks 50 dB på dagtid og lavere på natt). Naboer skal ikke utsettes for urimelig støy eller vibrasjoner. Ved klager kan styret kreve tiltak som skjerming, nattmodus, driftsbegrensning eller i siste instans fjerning av anlegget.

12.6 Inneklima og ventilasjon

Varmepumpen skal brukes på en måte som ikke gir trekk, unormalt tørr luft eller hindrer eksisterende ventilasjon. Endringer i ventilasjonsløsninger (tetting av ventiler mv.) i forbindelse med varmepumpe er ikke tillatt uten særskilt godkjenning fra styret.

12.7 Drift, vedlikehold og ansvar

Eieren av varmepumpen har fullt ansvar for drift, service, rengjøring og vedlikehold, inkludert trygg håndtering av kondensvann og eventuell isdannelse. Ved feil som gir støy, lekkasje eller skade på bygg eller fellesareal skal anlegget straks tas ut av drift og utbedres. Beboer er ansvarlig for skader på bygning og fellesareal som skyldes varmepumpen eller montasjen. Ved fasaderehabilitering kan styret kreve at varmepumpen midlertidig demonteres og senere remonteres på beboers regning; gjenmontering må godkjennes på nytt av styret.

12.8 Antall og senere endringer

Det er kun tillatt med én varmepumpe per boenhet, med mindre annet er vedtatt av styret/årsmøtet. Endring av type, modell, plassering eller pumpehus regnes som ny installasjon og må godkjennes på nytt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar nytt punkt 12 om varmepumper i husordensreglene for Takterrassen borettslag, med virkning fra vedtaksdato.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nytt punkt 12 om varmepumper i husordensreglene for Takterrassen borettslag, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

TAKTERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987315830, KLIENTNR. 5256

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 467 100**	**1 412 974**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		100 766	1 706 634
Fradrag for avdrag på langs. lån		-292 850	-570 424
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-378 548	-1 079 387
Økning egenkapital i fellesanlegg		-11 491	-2 698
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-582 123**	**54 125**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**884 977**	**1 467 099**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 693 888	1 681 998
Kortsiktig gjeld		-808 912	-214 898
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**884 977**	**1 467 099**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	680 219	979 420	959 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 640 098	2 662 129	1 633 392	2 584 392
Andre inntekter	3	62 185	18 555	0	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 382 502**	**3 660 104**	**2 592 392**	**2 596 392**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 188	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-91 875	-119 195	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		-232 186	-14 025	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-574 121	-128 155	-705 000	-105 000
Forsikringer		-144 528	-109 598	-134 000	-147 560
Kommunale avgifter	8	-419 348	-409 612	-1 101 333	-443 000
Kostnader sameie	20	-32 861	-40 253	0	0
Energi/fyring	9	-41 320	-26 359	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 991	-270 098	-284 000	-292 520
Andre driftskostnader	10	-213 667	-145 860	-227 000	-231 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 181 193**	**-1 405 263**	**-2 721 253**	**-1 494 120**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**201 310**	**2 254 841**	**-128 861**	**1 102 272**
Innbetalt andel fellesgjeld		378 548	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**579 858**	**2 254 841**	**-128 861**	**1 102 272**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 096	22 045	0	0
Finanskostnader	12	-500 188	-570 252	-490 000	-469 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-479 092**	**-548 207**	**-490 000**	**-469 000**
ÅRSRESULTAT		**100 766**	**1 706 634**	**-618 861**	**633 272**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		100 766	1 706 634		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	52 098 844	52 098 844
Tomt		5 563 450	5 563 450
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	74 168	62 677
SUM ANLEGGSMIDLER		**57 736 462**	**57 724 971**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 834	0
Forskuddsbetalte kostnader		81 835	102 131
Andre kortsiktige fordringer	14	273	0
Driftskonto OBOS-banken		887 926	0
Innestående i andre banker		0	1 579 867
Sparekonto OBOS-banken		703 020	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 693 888**	**1 681 998**
SUM EIENDELER		**59 430 350**	**59 406 969**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	15	38 461 705	20 136 013
SUM EGENKAPITAL		**38 466 505**	**20 140 813**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 534 933	9 206 332
Borettsinnskudd	17	11 620 000	11 620 000
IN-gjeld		0	18 224 926
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 154 933**	**39 051 258**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 112	0
Leverandørgjeld		86 134	16 512
Påløpte renter		236 671	4 391
Annen kortsiktig gjeld	18	456 995	193 995
SUM KORTSIKTIG GJELD		**808 912**	**214 898**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 430 350**	**59 406 969**
Pantstillelse	19	59 620 000	59 620 000
Garantiansvar	20	186 880	197 737

Ullensaker, 09.04.2026
Styret i Takterrassen Borettslag

Trine Rønning /s/ *Kurt Gøran Adriansen /s/* *Michelle Kleppe /s/*

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING: Egenkapitalmetoden for IN-lån
Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne.
Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden,
av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.

Fra og med 2025 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne inntektsføres,
andelseierne inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring.
Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Varmtvannsbereder	8 154
Felleskostnader	1 423 200
Lån	164 544
Carport	42 400
Parkering	1 800
Kapitalkostnader IN I	943 219
Reg.kapitalkostnader IN I	-263 000
Fratrekk kapitalkostnader	-680 219
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 640 098**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Varmtvannsbereder	11 500
Leie av reklameplass	50 685
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 185**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Snekkerfirma Tor Eivind Hagen AS, svalgang	-566 836
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-566 836**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 561
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 620
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-660
Kostnader dugnader	-2 444
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-574 121**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-194 251
Feie- og tilsynsgebyr	-1 836
Renovasjonsgebyr	-223 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-419 348**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 820
Andre fyringskostnader	-1 500
SUM ENERGI / FYRING	**-41 320**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 696
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 319
Håndverktøy	-4 147
Diverse utstyr	-4 664
Annet driftsmateriale	-1 237
Lyspærer og sikringer	-3 464
Snørydding	-121 937
Andre driftskostnader	-455
Kontor- og datarekvisita	-149
Trykksaker	-241
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 980
Andre kontorkostnader	-434
Porto	-100
Kontingenter	-16 800
Bank- og kortgebyr	-2 613
Øreavrunding	-12
Velferdskostnader	-1 419
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-213 667**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	9 773
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 020
Renter bank	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	310
Andre renteinntekter	3 194
SUM FINANSINNTEKTER	**21 096**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-431 286
Pantegjeldsrenter	-68 902
SUM FINANSKOSTNADER	**-500 188**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	52 098 844
SUM BYGNINGER	**52 098 844**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	273
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**273**

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	33 615 882
Egenkapital fra IN tidligere	18 224 926
Egenkapital fra IN 2025	378 548
Reduksjon EK fra IN	-13 757 651
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**38 461 705**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-46 766 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 577 832	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	248 934	
Nedbetalt tidligere, IN	18 224 926	
Nedbetalt i år, IN	378 548	
		-7 335 760
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	256 910	
Nedbetalt i år	43 917	
		-1 199 174
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 534 933**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-11 620 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 620 000**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN	-456 995
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-456 995**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	11 620 000
Pantelån	8 534 933
Beregnede IN forpliktelser	4 845 823
TOTALT	**25 000 756**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 098 844
Tomt	5 563 450
TOTALT	**57 662 294**

NOTE 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 3,41 % / deler av Romsaas Grønt Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie og utgjør kr 186 880.

Selskapets andel i Romsaas Grønt Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i
fellesanlegg".

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Takterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Takterrassen Borettslag som viser et overskudd på NOK 100 766. Årsregnskapet 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 borettslagets 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 borettslagets 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 14. april 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

15.04.2026 08:43:59

Signaturmetode

BankID (NO)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 5256 **Selskapsnavn:** TAKTERRASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering - Valg av møteleder

Trine Rønning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Generalforsamling godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner

Lars Martin Galdr Storeide Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskapet for 2025, og godkjenner overføring av årsresultatet til egenkapital. Styrets årsrapport tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelse - Fastsettelse av honorar til styret

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,- for styreperioden 2025-2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte - Styret

Styremedlem for 2 år (kun 1 skal velges)

☐ Kurt-Gøran Adriansen

Styremedlem for 1 år (kun 1 skal velges)

☐ kandidat presenteres på generalforsamlingen

Varamedlemmer (kun 1 skal velges)

☐ Michelle Kleppe

Sak 8 Endring i vedtekter Takterrassen borettslag

Generalforsamlingen vedtar endringer i vedtektene punkt 4-1 (2), 4-2 (5) og 5-2 (4) om garasje-, carport- og parkeringsplasser, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Parkering, garasje og carport

Generalforsamlingen vedtar nytt punkt om parkering, garasje og carport i husordensreglene for Takterrassen borettslag, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Varmepumpe

Generalforsamlingen vedtar nytt punkt 12 om varmepumper i husordensreglene for Takterrassen borettslag, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TAKTERRASSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987315830
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 21:00 til 9. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2026, Frivillighetens hus, Sveaveggen 36.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Rønning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamling godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering - Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Martin Galdr Storeide Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Viser til vedlagte årsrapport, og Årsregnskap for 2025.

Viser også til vedlagte revisors beretning.

Styrets innstilling
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskapet for 2025, og godkjenner overføring av årsresultatet til egenkapital. Styrets årsrapport tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelse - Fastsettelse av honorar til styret

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,- for styreperioden 2025-2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte - Styret

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Kurt-Gøran Adriansen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kurt-Gøran Adriansen

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Juulseth (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
kandidat presenteres på generalforsamlingen
Anette Juulseth

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Michelle Kleppe (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Forsmo
Elin Hansvold
Michelle Kleppe

8. Endring i vedtekter Takterrassen borettslag

Styret foreslår at vedtektene oppdateres med nye bestemmelser om carport- og parkeringsplasser. De nye bestemmelsene presiserer bruksrett, fremleieadgang og ansvarsfordeling for vedlikehold knyttet til den enkelte andels parkeringsplass.

Følgende endringer foreslås:

4-1 (2): Hver andel har bruksrett til én carport- eller åpen og merket parkeringsplass tilknyttet andelen. Plassen kan ikke selges eller overdras separat fra andelen. Fremleie er kun tillatt til andre andelseiere i borettslaget og skal meldes skriftlig til styret før den trer i kraft, med opplysning om hvilken plass som leies ut og hvem som er leietaker. Styret skal til enhver tid ha oppdatert oversikt over inngåtte leieforhold.

4-2 (5): Bestemmelsene i 4-2 gjelder ikke for fremleie av carport- eller parkeringsplass. Slik fremleie reguleres av punkt 4-1 (2).

5-2 (4): For carport- og parkeringsplasser tilknyttet andelene har borettslaget ansvar for vedlikehold og utskifting av bærende konstruksjoner, tak og felles installasjoner. Andelseieren er ansvarlig for renhold, snørydding og øvrig daglig vedlikehold av sin plass. Oppstår det uenighet om ansvarsfordelingen, avgjøres dette av styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene i vedtektene punkt 4-1 (2), 4-2 (5) og 5-2 (4), med virkning fra vedtaksdato.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar endringer i vedtektene punkt 4-1 (2), 4-2 (5) og 5-2 (4) om garasje-, carport- og parkeringsplasser, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Parkering, garasje og carport

Styret foreslår at husordensreglene oppdateres med et nytt punkt om parkering, garasje og carport. Endringen presiserer fordeling av plasser etter leilighetsstørrelse, regler for bruk, gjesteparkering og framleie.

Følgende nytt punkt foreslås innarbeidet i husordensreglene:

Parkering, garasje og carport

1. Hver andel har eksklusiv bruksrett til én garasje-, carport- eller parkeringsplass i borettslaget, jf. vedtektene punkt 4-1 (2). Fordelingen er som følger:

– Andeler med leiligheter på 84 m² har carportplass.

– Andeler med leiligheter på 45 m² har carportplass.

– Andeler med leiligheter på 28 m² har åpen og merket parkeringsplass på fellesarealet.

2. Parkering skal kun skje på egen tildelt plass. Kjøring og parkering på internveier, gårdsplasser og gang-/sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig av- og pålessing.

3. Det er ikke tillatt å bruke plassen som lager, verksted eller til annen virksomhet som er til ulempe for naboer.

4. Framleie av plassen er kun tillatt til andre andelseiere i borettslaget og skal meldes skriftlig til styret, jf. vedtektene punkt 4-1 (2).

5. Borettslaget har ikke egne gjesteparkeringsplasser. Gjester henvises til parkering i Romsaas allé eller andre nærliggende offentlige eller private parkeringsplasser.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar det nye punktet om parkering, garasje og carport i husordensreglene, med virkning fra vedtaksdato.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar nytt punkt om parkering, garasje og carport i husordensreglene for Takterrassen borettslag, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endringer i husordensregler Takterrassen borettslag - Varmepumpe

Styret foreslår at husordensreglene oppdateres med et nytt punkt 12 om varmepumper. Formålet er å regulere installasjon, plassering, estetikk, støy og ansvar på en måte som ivaretar alle beboeres interesser og borettslagets felles fasadeuttrykk.

12. Varmepumper

12.1 Generelt og godkjenning

Installasjon av varmepumpe (inne- og utedel) regnes som et tiltak på byggets fasade og tekniske anlegg og er ikke en automatisk rettighet. Alle varmepumper skal på forhånd godkjennes skriftlig av styret før bestilling og montering. Styret kan avslå søknader dersom det ikke foreligger fornuftige og saklige grunner, eller dersom løsningene vurderes uegnede av hensyn til støy, fasade, inneklima eller tekniske forhold. Uautorisert installasjon kan kreves fjernet på beboers egen kostnad.

12.2 Søknad til styret

Skriftlig søknad skal minst inneholde:

- Plantegning/bilde med foreslått plassering av inne- og utedel

- Type og modell

- Leverandør/montør (autorisert installatør)

- Oppgitt lydnivå (dB) for utedel

- Kort begrunnelse for hvorfor varmepumpe ønskes

Det skal brukes autorisert installatør. Dokumentasjon på fagmessig utførelse skal legges frem for styret etter montering.

12.3 Plassering, estetikk og lavblokker

Utedeler skal plasseres slik at de er minst mulig sjenerende visuelt og ikke skjemmer fasaden. Rørføringer og kanaler skal utføres ryddig og mest mulig diskret, i tråd med byggets farger og uttrykk. Styret kan kreve endret plassering dersom foreslått løsning vurderes som uheldig. Borettslaget består av fire lavblokker med begrenset fasadeareal per leilighet. Det betyr at det kan være leiligheter hvor det ikke er praktisk eller forsvarlig å montere egen utedel, selv om andre leiligheter i samme blokk har fått godkjenning. I slike tilfeller kan styret avslå søknaden etter en konkret og saklig vurdering. Styret kan i særtilfeller vurdere felles eller alternative plasseringer (for eksempel felles stativ, endevegg eller tak) dersom dette gir bedre støy- og fasadeløsninger for hele lavblokken.

12.4 Pumpehus (kasse rundt utedel)

Alle utedeler skal monteres i pumpehus/kasse av typen og utformingen som styret har besluttet, med samme materialer, farger og design for hele borettslaget, tilsvarende den godkjente modellen (naturlig tre, som vist i styrets informasjonsmateriell). Egenvalgte pumpehus, andre farger eller løsninger som avviker fra styrets mal er ikke tillatt. Kostnadene til pumpehus bæres av den enkelte beboer som får innvilget søknad. Pumpehuset skal monteres slik at det ikke reduserer luftstrømmen til utedelen på en måte som strider mot leverandørens krav. Ved tvil kan styret kreve dokumentasjon fra montør/leverandør.

12.5 Støy og hensyn til naboer

Varmepumpen skal være av type støysvak. Lydnivå ved nærmeste nabo/soveromsvindu skal ikke overstige det styret fastsetter som grense (for eksempel maks 50 dB på dagtid og lavere på natt). Naboer skal ikke utsettes for urimelig støy eller vibrasjoner. Ved klager kan styret kreve tiltak som skjerming, nattmodus, driftsbegrensning eller i siste instans fjerning av anlegget.

12.6 Inneklima og ventilasjon

Varmepumpen skal brukes på en måte som ikke gir trekk, unormalt tørr luft eller hindrer eksisterende ventilasjon. Endringer i ventilasjonsløsninger (tetting av ventiler mv.) i forbindelse med varmepumpe er ikke tillatt uten særskilt godkjenning fra styret.

12.7 Drift, vedlikehold og ansvar

Eieren av varmepumpen har fullt ansvar for drift, service, rengjøring og vedlikehold, inkludert trygg håndtering av kondensvann og eventuell isdannelse. Ved feil som gir støy, lekkasje eller skade på bygg eller fellesareal skal anlegget straks tas ut av drift og utbedres. Beboer er ansvarlig for skader på bygning og fellesareal som skyldes varmepumpen eller montasjen. Ved fasaderehabilitering kan styret kreve at varmepumpen midlertidig demonteres og senere remonteres på beboers regning; gjenmontering må godkjennes på nytt av styret.

12.8 Antall og senere endringer

Det er kun tillatt med én varmepumpe per boenhet, med mindre annet er vedtatt av styret/årsmøtet. Endring av type, modell, plassering eller pumpehus regnes som ny installasjon og må godkjennes på nytt.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar nytt punkt 12 om varmepumper i husordensreglene for Takterrassen borettslag, med virkning fra vedtaksdato.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar nytt punkt 12 om varmepumper i husordensreglene for Takterrassen borettslag, slik det fremgår av styrets forslag, med virkning fra vedtaksdato.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter
for
Takterrassen Borettslag

Org nr 987 315 830 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 16 11 2005. Endret av ordinær generalforsamling 23.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Takterrassen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI eller selskap eid av BORI eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Hver andel har bruksrett til én carport- eller åpen og merket parkeringsplass tilknyttet andelen. Plassen kan ikke selges eller overdras separat fra andelen. Fremleie er kun tillatt til andre andelseiere i borettslaget og skal meldes skriftlig til styret før den trer i kraft, med opplysning om hvilken plass som leies ut og hvem som er leietaker. Styret skal til enhver tid ha oppdatert oversikt over inngåtte leieforhold. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Bestemmelsene i 4-2 gjelder ikke for fremleie av carport- eller parkeringsplass. Slik fremleie reguleres av punkt 4-1 (2).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) For carport- og parkeringsplasser tilknyttet andelene har borettslaget ansvar for vedlikehold og utskifting av bærende konstruksjoner, tak og felles installasjoner. Andelseieren er ansvarlig for renhold, snørydding og øvrig daglig vedlikehold av sin plass. Oppstår det uenighet om ansvarsfordelingen, avgjøres dette av styretAndelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR

TAKTERRASSEN BORETTSLAG

Vedtatt av styret 23.08.2012 / Revidert 02.03.2023/ Sist endret på årsmøtet 09.05.2026

1. Innledning

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret skal i hovedsak skje vi e-post. Benytt takterrassenborettslag@gmail.com.

3. Fellesarealer

Forurensning av fellesområder er forbudt. Herunder sigarettsneiper, ølbokser m.m. Hundeeiere plikter å plukke opp etter hunden.

4. Støy

Beboere må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrom skal radio og TV dempes, og det må unngås instrumentspilling. Det må også unngås støyende aktiviteter slik som oppussing, kjøring av vaskemaskin osv. Klager på støy skal rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlige for at disse etterlever disse reglene.

5. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre eller materiell ødeleggelse, skal ikke foregå mellom blokkene. Det henvises til å benytte Romsaas park, og grøntanlegg. Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i eiendommen. Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art. Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler. Skriftlig søknad skal sendes styret dersom den enkelte andelseier ønsker å sette opp hekk,

levegg eller lignende for å avgrense plen eller balkong. Ved fasadeendring skal skriftlig godkjenning fra kommunen foreligge styret før endelig vedtak treffes av styret. Det skal kun brukes gass eller strømdrevet grill på terrasse/balkong. Kullgrill er kun tillat på plenen eller parkeringsplass på fellesområder når den er under oppsyn. Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor terrasse/balkong. Teppebanking eller risting av tøy kan utføres ved inngangspartiet. Dørene til boder og søppelskur skal holdes låst hele døgnet.

6. Boder

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

7. Søppelskur

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å

oppbevare sitt eget søppel på hygiensisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing m.m, plikter beboerne å frakte vekk selv. Hensetting av ukurant avfall har vært et stort problem over lengre tid i Takterrassen borettslag. Reglene er derfor skjerpet til at alle overtredelser vil reageres med skriftlig advarsel og bot på kroner 500. Vedvarer problemet vil også økning av fellesutgifter bli iverksatt.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

9. Bruk av leilighet

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig, og som vil vare utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn av egen seksjon med tilhørende bod. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser. Alle inngangsdører og postkasser skal være merket med navnet på beboeren/beboerne.

10. Parkering, garasje og carport

Parkeringsplassene skal ikke benyttes til hensetting av tilhengere/campingvogner eller utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet. Det

skal ikke parkeres foran trappeoppganger. Dette for å ivareta krav til brannsikkerhet. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.

1. Hver andel har eksklusiv bruksrett til én garasje-, carport- eller parkeringsplass i borettslaget, jf. vedtektene punkt 4-1 (2). Fordelingen er som følger:

– Andeler med leiligheter på 84 m^2 har carportplass.

– Andeler med leiligheter på 45 m^2 har carportplass.

– Andeler med leiligheter på 28 m^2 har åpen og merket parkeringsplass på fellesarealet.

2. Parkering skal kun skje på egen tildelt plass. Kjøring og parkering på internveier, gårdsplasser og gang-/sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig av- og pålessing.

3. Det er ikke tillatt å bruke plassen som lager, verksted eller til annen virksomhet som er til ulempe for naboer.

4. Framleie av plassen er kun tillatt til andre andelseiere i borettslaget og skal meldes skriftlig til styret, jf. vedtektene punkt 4-1 (2).

5. Borettslaget har ikke egne gjesteparkeringsplasser. Gjester henvises til parkering i Romsaas allé eller andre nærliggende offentlige eller private parkeringsplasser.

11. Framleie/bruksoverlating

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Framleie uten godkjenning vil føre til utkastelse, samt skriftlig advarsel. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordensreglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

12. Varmepumper

1. Generelt og godkjenning Installasjon av varmepumpe (inne- og utedel) regnes som et tiltak på byggets fasade og tekniske anlegg og er ikke en automatisk rettighet. Alle varmepumper skal på forhånd godkjennes skriftlig av styret før bestilling og montering. Styret kan avslå søknader dersom det ikke foreligger fornuftige og saklige grunner, eller dersom løsningene vurderes uegnede av hensyn til støy, fasade, inneklima eller tekniske forhold. Uautorisert installasjon kan kreves fjernet på beboers egen kostnad.

2. Søknad til styret Skriftlig søknad skal minst inneholde: - Plantegning/bilde med foreslått plassering av inne- og utedel - Type og modell - Leverandør/montør (autorisert installatør) - Oppgitt lydnivå (dB) for utedel - Kort begrunnelse for hvorfor varmepumpe ønskes Det skal

brukes autorisert installatør. Dokumentasjon på fagmessig utførelse skal legges frem for styret etter montering.

3. Plassering, estetikk og lavblokker Utedeler skal plasseres slik at de er minst mulig sjenerende visuelt og ikke skjemmer fasaden. Rørføringer og kanaler skal utføres ryddig og mest mulig diskret, i tråd med byggets farger og uttrykk. Styret kan kreve endret plassering dersom foreslått løsning vurderes som uheldig. Borettslaget består av fire lavblokker med begrenset fasadeareal per leilighet. Det betyr at det kan være leiligheter hvor det ikke er praktisk eller forsvarlig å montere egen utedel, selv om andre leiligheter i samme blokk har fått godkjenning. I slike tilfeller kan styret avslå søknaden etter en konkret og saklig vurdering. Styret kan i særtilfeller vurdere felles eller alternative plasseringer (for eksempel felles stativ, endevegg eller tak) dersom dette gir bedre støy- og fasadeløsninger for hele lavblokken.

4. Pumpehus (kasse rundt utedel) Alle utedeler skal monteres i pumpehus/kasse av typen og utformingen som styret har besluttet, med samme materialer, farger og design for hele borettslaget, tilsvarende den godkjente modellen (naturlig tre, som vist i styrets informasjonsmateriell). Egenvalgte pumpehus, andre farger eller løsninger som avviker fra styrets mal er ikke tillatt. Kostnadene til pumpehus bæres av den enkelte beboer som får innvilget søknad. Pumpehuset skal monteres slik at det ikke reduserer luftstrømmen til utedelen på en måte som strider mot leverandørens krav. Ved tvil kan styret kreve dokumentasjon fra montør/leverandør.

5. Støy og hensyn til naboer Varmepumpen skal være av type støysvak. Lydnivå ved nærmeste nabo/soveromsvindu skal ikke overstige det styret fastsetter som grense (for eksempel maks 50 dB på dagtid og lavere på natt). Naboer skal ikke utsettes for urimelig støy eller vibrasjoner. Ved klager kan styret kreve tiltak som skjerming, nattmodus, driftsbegrensning eller i siste instans fjerning av anlegget.

6. Inneklima og ventilasjon Varmepumpen skal brukes på en måte som ikke gir trekk, unormalt tørr luft eller hindrer eksisterende ventilasjon. Endringer i ventilasjonsløsninger (tetting av ventiler mv.) i forbindelse med varmepumpe er ikke tillatt uten særskilt godkjenning fra styret.

7. Drift, vedlikehold og ansvar Eieren av varmepumpen har fullt ansvar for drift, service, rengjøring og vedlikehold, inkludert trygg håndtering av kondensvann og eventuell isdannelse. Ved feil som gir støy, lekkasje eller skade på bygg eller fellesareal skal anlegget straks tas ut av drift og utbedres. Beboer er ansvarlig for skader på bygning og fellesareal som skyldes varmepumpen eller montasjen. Ved fasaderehabilitering kan styret kreve at varmepumpen midlertidig demonteres og senere remonteres på beboers regning; gjenmontering må godkjennes på nytt av styret.

8. Antall og senere endringer Det er kun tillatt med én varmepumpe per boenhet, med mindre annet er vedtatt av styret/årsmøtet. Endring av type, modell, plassering eller pumpehus regnes som ny installasjon og må godkjennes på nytt.

13. Generelt

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret. Husordensreglene kan bare endres av styret med alminnelig flertall.

14. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Andelseieren er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor andelseieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Gjentatte overtredelser av husordensreglene vil bli ansett som vesentlig mislighold av boenheten, og vil bli rapportert til Boligbyggelaget hvor utkastelse kan gjøres gjeldende.

Styret i Takterrassen Borettslag

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260174 . Vår ref.: 5256-1-1105 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Takterrassen Borettslag
Organisasjonsnr:	987315830
Andelseier:	Engdal, Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1105
Adresse:	Romsaasbakken 7, 2063 JESSHEIM
Andelsnummer:	1105
Gnr.	132
Bnr.	247
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84972467.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Leiligheter 45 kvm og større eier en carport, følger leil. ved salg, men kan leies ut av eier. 5 parkeringsplasser ved søppelskur, noen eies av de minste leilighetene. Park.plasser langs rekkene (13 stk. kan benyttes av alle andelseiere. Våren 2026 planlegges rehabilitering av svalgangene, det vil bli finansiert ved låneopptak. Punktet oppdateres når det foreligger mer relevant informasjon.
Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025 Tidligere forretningsfører : BORI Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til borettslaget via BORI. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Gårdsnr: 132 Bruksnr: 247 Seksjnr: 2 Forsikring: Gjensidige nr: 84972467 Forkjøpsrett for BORI medlemmer. Megler må sende forhåndsavklarin/avklaring forkjøpsrett direkte til BORI på eieskifte@bori.no Styret skal godkjenne salget iht vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12129444116
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	6 880 121,76
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16363387415
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	1 153 020,32
Innfrielsesdato:	30.06.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 115,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1212944411; IN lån 1 - Akonto renter	1 362,04	
Lån nr: 1212944411; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 933,50	
Parkering	50,00	
Lån	183,00	
Felleskostnader	1 587,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	263,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 353,-
Annen formue:	15 695,-
Gjeld:	355 444,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12129444116
Restsaldo:	318 356,45
Kapitalkostnader:	3 020,28
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16363387415
Restsaldo:	15 388,18
Kapitalkostnader:	1 042,57
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 333 744,63,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Olivia Foss Gentile pr. e-post: olivia.foss.gentile@obos.no eller telefon: 22 86 59 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Trine Rønning, e-post:takterrassen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

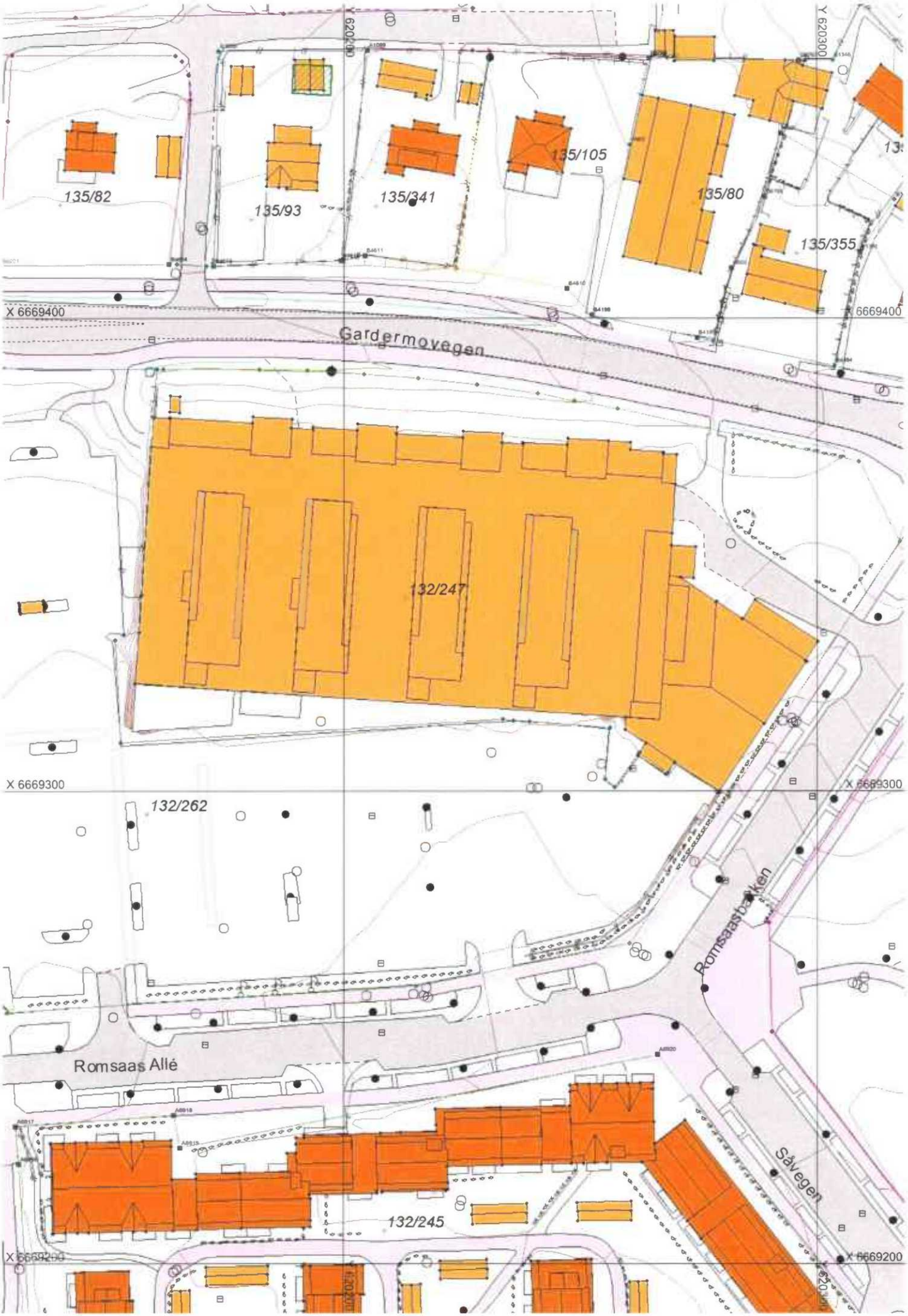
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

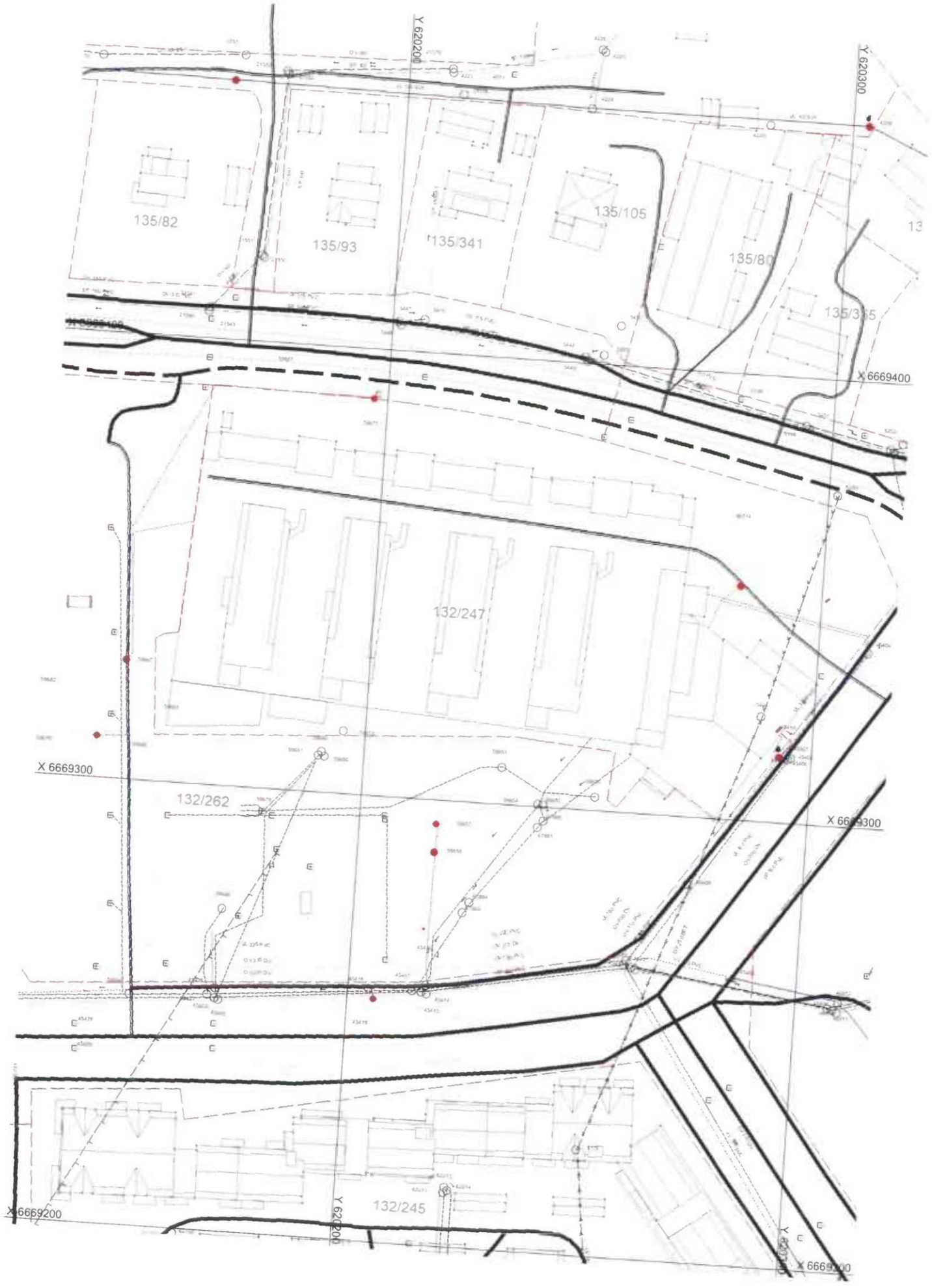
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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


135/82
135/93
135/341
135/105
135/80
135/355
Gardermovegen
132/247
132/262
Romsaas Allé
Romsaasbakken
Såvegen
132/245
X 6669400
X 6669300
X 6669200
Y 620300


Y 620200
Y 620300
135/82
135/93
135/341
135/105
135/80
135/355
X 6669400
132/247
X 6669300
132/262
X 6669300
X 6669200
132/245
Y 620200
X 6669100

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FB2, GNR. 132 BNR. 247, ROMSAAS - JESSHEIM

Planen er datert: 10.05.04, revidert 30.08.04
Bestemmelsene er datert: 10.05.04, revidert 30.08.04

Bestemmelsene er vedtatt av Herredsstyret den ...27.09.04.....

ULLENSAKER KOMMUNE
Harald Espelund
ordfører

*****ORDFØRER

1. GENERELT

1.01 **Avgrensing.**
Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plangrense.

1.02 **Formål.**
I planen er det regulert områder for følgende formål:

-byggeområder
- blandet bebyggelse bolig/ forretning/ kontor
-offentlige trafikkområder
- kjøreveg
- fortau/gang- og sykkelveg
- annet vegareal
-spesialområder- grøntbelte
-fellesområder - felles avkjørsel (FA1)
- grøntarealer (FG1)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.01 **Funksjoner**
I områdene (delfelt 1 og 2) kan oppføres boliger m/tilhørende anlegg, kontorbebyggelse, forretninger inkl. kjøpesenter ihht. retningslinjer i "Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur", vedtatt 20.02.01. Boliger kan legges til bebyggelsens øverste etasjer, eller i egne bygg. Boligandelen skal utgjøre min. 25% og maks. 50% av bruksarealet i området.
Annen forretnings- og kontorbebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, diverse konsulentvirksomhet, økonomi og forsikring, mediabedrifter og undervisning.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende tillates ikke. Dette gjelder forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer og salg fra planteskole/hagesentre.

Forretninger/kontor skal søkes konsentrert opp mot Jessheim sentrum, langs Gardermovegen og T1.

2.02 **Bebyggelsesplan**
Illustrasjonsplan OBS-ROBO, pr. 26.08.04, er retningsgivende for utbygging i Delfelt 1. Avviker utbyggingstiltaket etter kommunens skjønn nevneverdig fra dette skal det utarbeides bebyggelsesplan. Det skal utarbeides bebyggelsesplan før utbygging av delfelt 2.

Bebyggelsesplan med beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:

- Plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform.
- Private og felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer.
- Naturlige ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse.
- Atkomst- og parkeringsløsninger (privat/ felles/ gjester).
- Tilstrekkelig areal for lekeplasser og grøntstruktur.
- Fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle m.m.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selv om aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

2.03 Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende karakteristisk bebyggelse i Jessheimområdet,- i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger mm, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Jessheims stedskarakter. Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av kommunen.

2.04 **Grunnundersøkelser.**
Geotekniske forhold på tomten skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

2.05 **Sosial- og teknisk infrastruktur.**
Områder avsatt til byggeområder som inneholder boliger kan ikke bygges ut før følgende sosial og teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert: tilstrekkelig skolekapasitet, vann- og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak.

2.06 **VVA**
Det skal utarbeides rammeplan og detaljplaner for veg, vann og avløp. Disse skal godkjennes av kommunale myndigheter før arbeidene igangsettes.

2.07 Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

2.08 Hovedveg T1b (Romsaas allèe/ Romsaasbakken) skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelser innenfor planområdet.

Søknad om tillatelse til tiltak etter Pbl. (Søknad om byggetillatelse)

2.09 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasje/ uthus.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak med takvinkel minimum 22 grader.

2.10 Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende / planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.

2.11 **Utomhusplan.**
Ved søknad om byggetillatelse skal medfølge høydesatt utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer, i samme målestokk som nevnt i forrige punkt. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.12 Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Tilgjengelighet.

2.13 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre kategorier funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder. Separat gangadkomst fram til alle boliger må opparbeides.

Støy.

2.14 Det skal vedlegges støyberegninger og dokumentasjon på støyhindrende tiltak til bebyggelsesplan/søknad om byggetillatelse som forutsetter oppføring av boliger og/eller andre støyfølsomme virksomheter.
Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen.

Grad av utnytting.

2.15 Grad av utnytting beregnes som samlet prosent tomteutnyttelse TU (bruksareal BRA i prosent av tomtearealet). Jfr. Teknisk forskrift kap. III.
For byggeområde i planen regnes tomt som det areal som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.

Utendørs lagring.

2.16 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt.

3. BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING /KONTOR

3.01 Maks. TU = 125% samlet for området.
Angitt TU forutsetter at det etter kommunens skjønn gir tilfredsstillende løsninger for parkering og grønne arealer i området.

3.02 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 9,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kommunen kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, fortrinnsvis nærmest veg T1 oppføres med max. gesimshøyde 11,5 meter, og med mønehøyde/totalhøyde 15,5 meter. Mindre partier, som fond-/ aksemotiv kan tillates med høyere gesims-/totalhøyde innen den angitte %-andel. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,5 meter tilbake i forhold til hovedfasade. Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

3.03 Bebyggelsen må utformes slik at den danner en god helhet med bebyggelse på tilliggende områder.

3.04 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse.

Parkeringskrav.

3.05 I planområdet skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
-1,0 p-plass for 1-2- roms leilighet.
-1,5 p-plass for 3-roms leiligheter.
-2 p-plasser for 4-roms leiligheter eller større.

2/3 av parkeringskravet for boliger/leiligheter skal være i garasje.

-1 p-plass pr 30m² forretninger i detaljhandel, 1 p-plass pr. 50m² i utvalgsvarehandel.
-1 p-plass pr 50m² kontor.
-1 p-plass pr 80m² lager/verksted.

For annen virksomhet kan kommunen fastsette parkeringsbehovet. Kommunen kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting / lossing og manøvrering.

Parkeringstilbudet skal gis en tiltalende utforming, og skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Parkeringsanlegg på terreng skal skjermes med vintergrønn beplantning med bredde min. 2,5 meter mot planområdets yttergrenser.

Deler av parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen (ansatte-parkering) kan dekkes utenfor eiendommen / planområdet, på betingelser gitt av kommunen.

Utearealer og lek, grøntarealer.

3.06 For boliger skal avsettes minimum 40 m^2 uteoppholdsareal pr. boligenhet/leilighet innen planområdet. I tillegg skal minimum 10 m^2 pr. boligenhet/leilighet settes av i grendelekeplass.
Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Av uteoppholdsarealene skal opparbeidede lekearealer utgjøre min. 15 m^2 pr. leilighet, etter følgende fordeling:
- 5m^2 lekeplass ved inngang, min.areal 100 m^2.
-10m^2 nærlekeplass, min.areal 300 m^2
-10m^2 grendelekeplass kan dekkes utenfor planområdet. Min.areal 5000 m^2, max. avstand fra bolig 500 m, forutsettes anlagt i FR2 i reguleringsplan for Jessheim Vest/Romsaas.

Alle uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER- KJØREVEGER, FORTAU/GANG- OG SYKKELVEGER

4.01 Offentlige trafikkområder skal opparbeides/ beholdes som vist i plankartet.

4.02 Det skal det utarbeides godkjente detaljplaner og om nødvendig byggeplaner før opparbeidelse igangsettes. Alle planer skal godkjennes av Kommunen. Planer som berører riks- og / eller fylkesveger skal også godkjennes av Statens Vegvesen.

4.03 Trafikkområdene skal være ferdig opparbeidet før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

5. FELLESOMRÅDER

5.01 Felles avkjørsel/ adkomstveg FA1 skal være felles for og betjene bebyggelse på øvre nivå av delfelt 1.

5.02 Felles grøntareal FG1 skal være felles for boligbebyggelsen på øvre nivå av delfelt 1. Felles grøntareal skal være opparbeidet og gitt en parkmessig behandling før tilhørende boligbebyggelse tas i bruk.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Grøntbeltet skal gis en parkmessig opparbeiding med vintergrønn vegetasjon samtidig med tilliggende vegareal. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplaner godkjent av kommunen og Statens vegvesen.

*****

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling

Skanska Norge AS
Postboks 193
2041 KLØFTA

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2006/3381-2		03.11.2006

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	132/247//
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Forretning og boliger
Byggested:	Romsaas - 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 25.10.2006; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

Bjørn Rolid
avdelingsingeniør
Direkte telefonnr: 66108272





Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Servicebokс 2325
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:
Prosjekt: COOP Takterrassen Jessheim

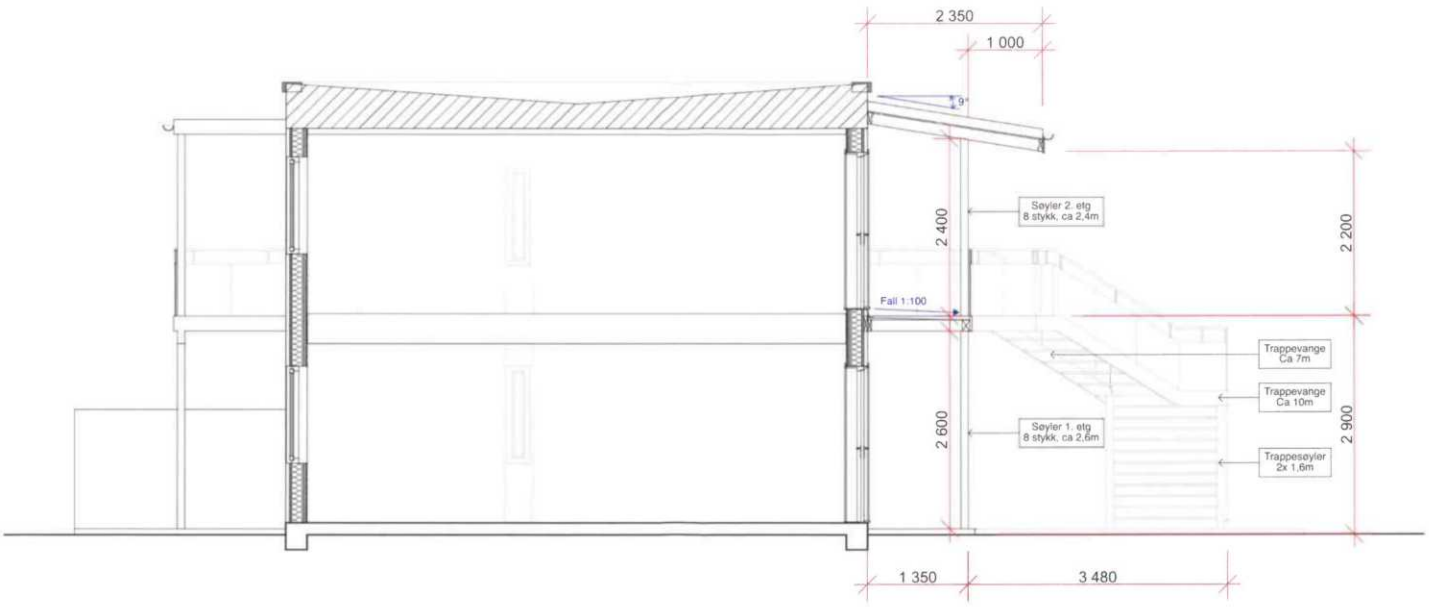
Innhold: Plan 1 og 2, Blokk A

Tegningsgrad: ARBEIDSTEGNING

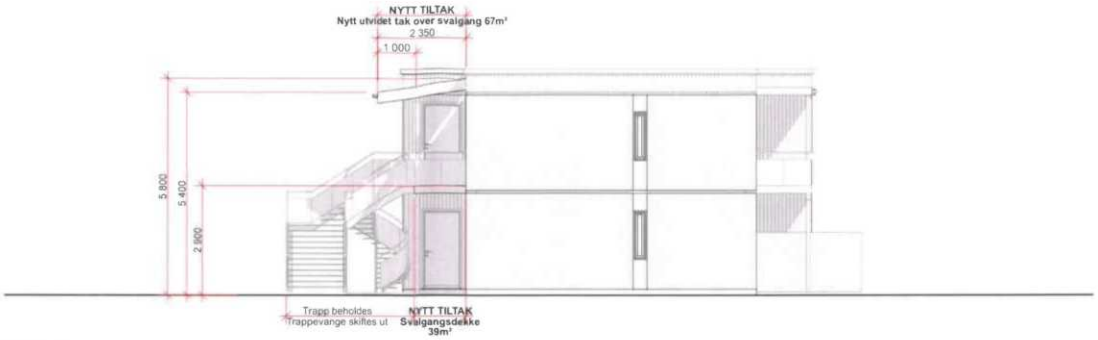
Saksbeh.:
Tegner: tb
Mål: 1:100
Dato: 2005-01-10

Prosjektnr.: 658040
Tegn.: 31
Rev.:

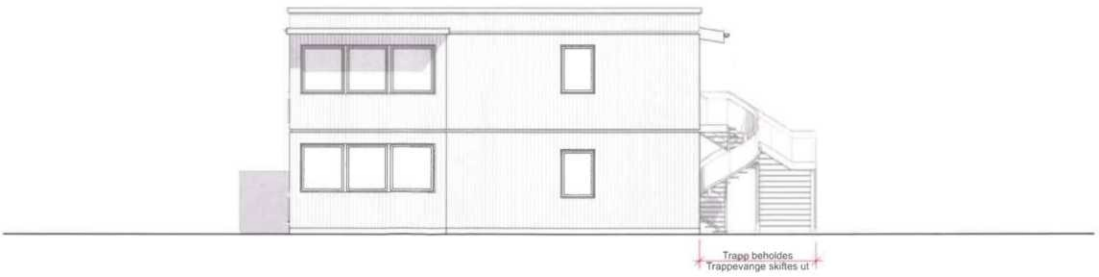
g:\2-Arbeid\658040\31 arbeidstegning



Prosjektnavn:	Adresse	Rev. nr:	Sign.	
Takterrassen Borettslag	**Romsaasbakken 3-7**		**NLH**	HJORTH ARKITEKTER
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:	Tegninger og detaljer utarbeidet av Hjorth Arkitekter AS – november 2025
132 / 247	**Snitt A-A, målsatt**	**1:50**	**19.11.2025**	



Fasade nord

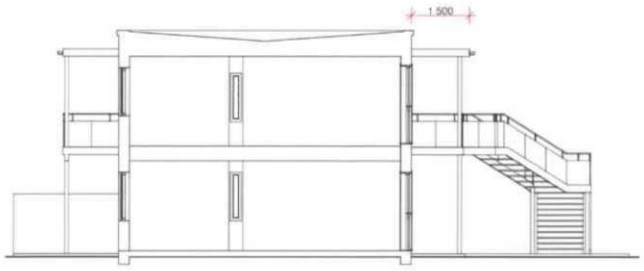


Fasade sør

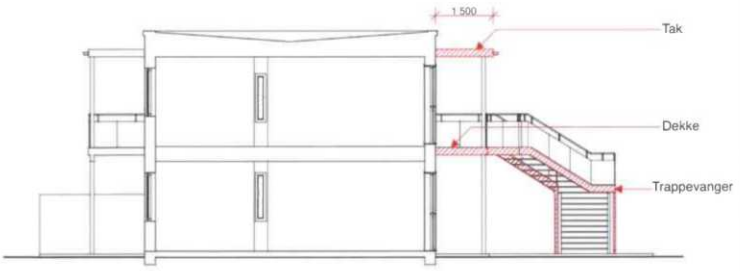
Prosjektnavn:	Adresse	Rev. nr:	Sign.
Takterrassen Borettslag	**Romsaasbakken 3-7**		**NLH**
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:
132 / 247	**Fasader nord og sør**	**1:100**	**19.11.2025**

HJORTH ARKITEKTER

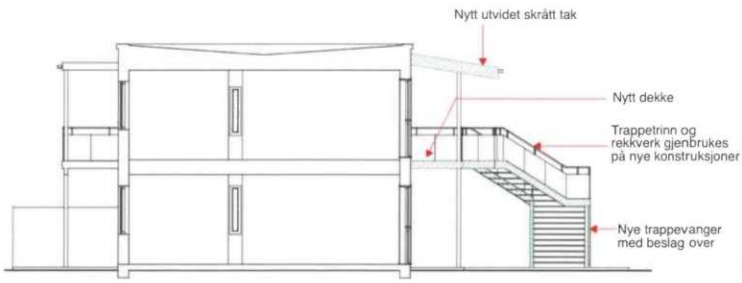
Tegninger og detaljer utarbeidet av Hjorth Arkitekter AS – november 2025



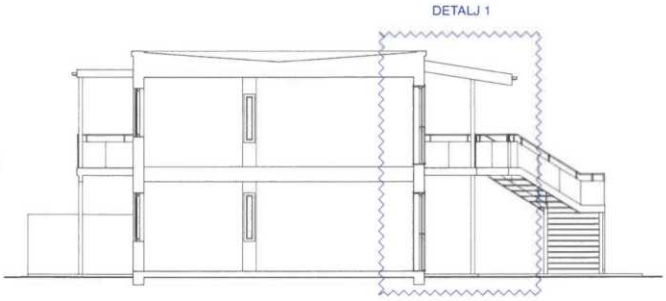
Eksisterende bygg



Element som skal rives/renoveres



Nye element

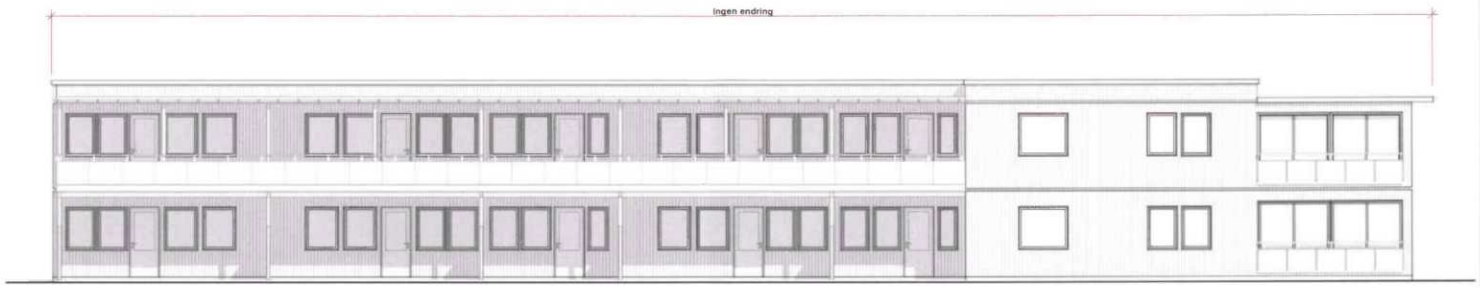


Planlagt

Prosjektnavn:	Adresse	Rev. nr:	Sign.
Takterrassen Borettslag	**Romsaasbakken 3-7**		**NLH**
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:
132 / 247	**Snitt A-A diagram**	**1:100**	**19.11.2025**

HJORTH ARKITEKTER

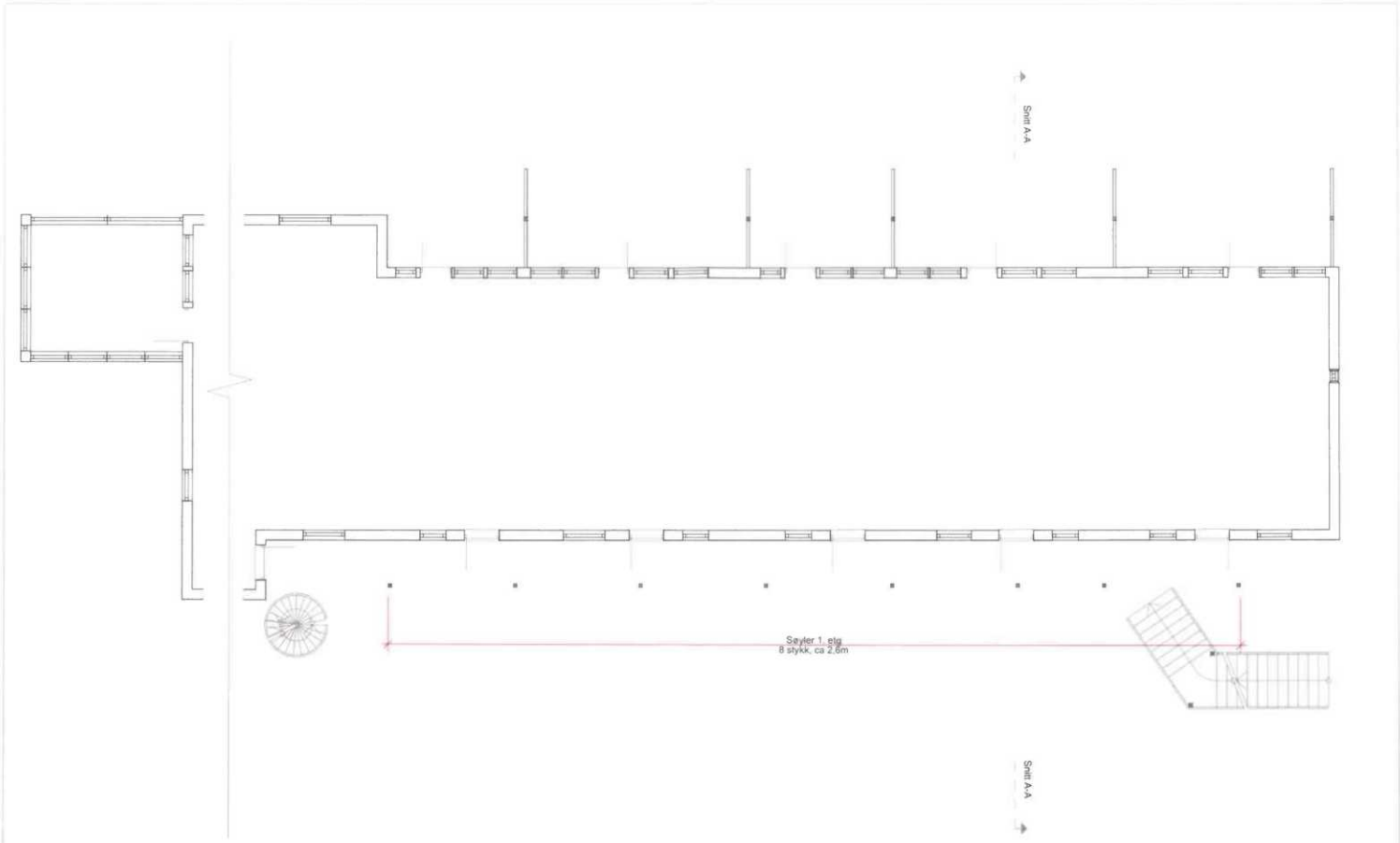
Tegninger og detaljer utarbeidet av Hjorth Arkitekter AS – november 2025



Prosjektnavn:	Adresse	Rev. nr:	Sign.
Takterrassen Borettslag	**Romsaasbakken 3-7**		**NLH**
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:
132 / 247	**Fasade vest**		**19.11.2025**

HJORTH ARKITEKTER

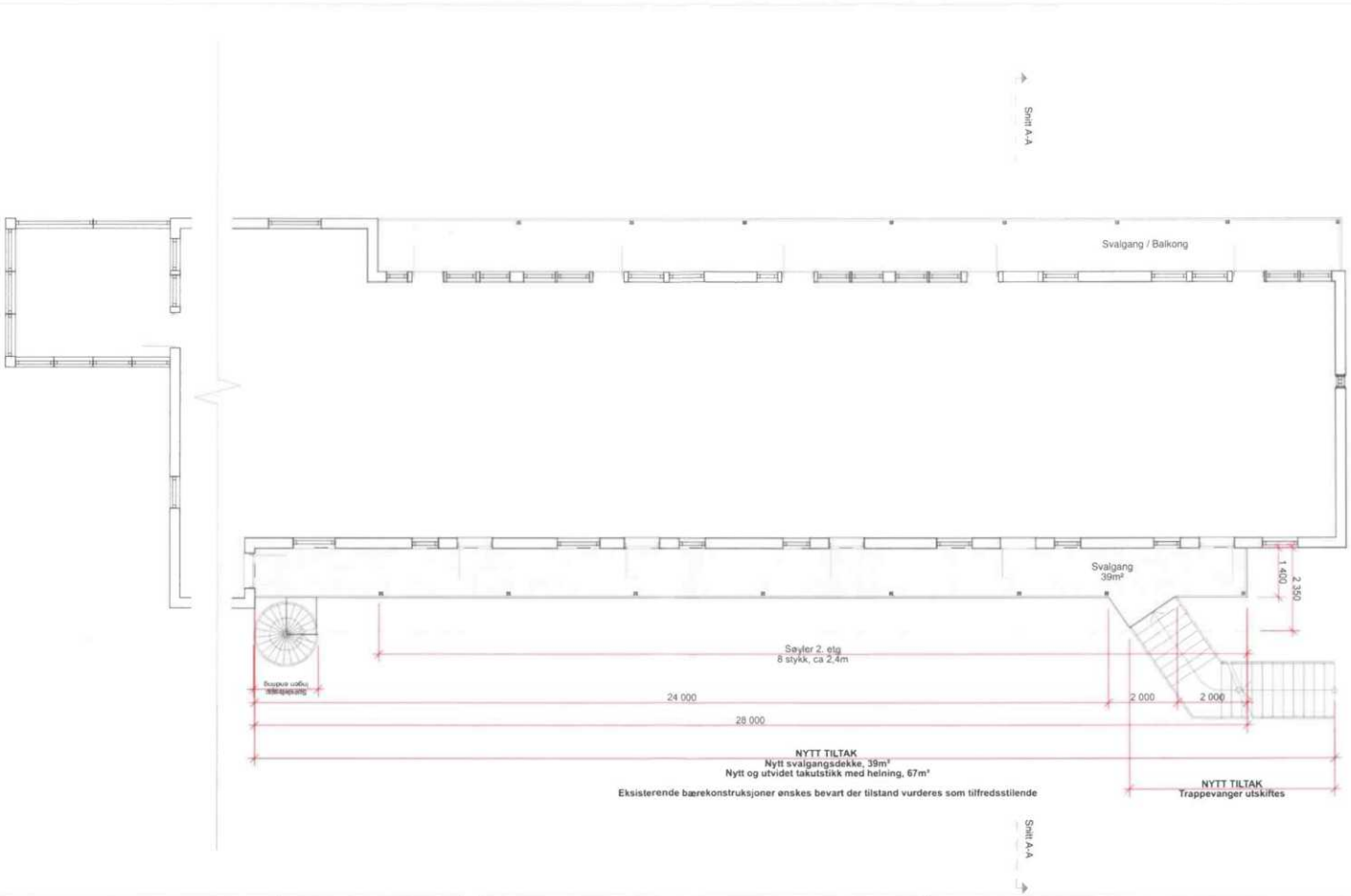
Tegninger og detaljer utarbeidet av Hjorth Arkitekter AS – november 2025



Prosjektnavn:	Adresse	Rev. nr:	Sign.
Takterrassen Borettslag	**Romsaasbakken 3-7**		**NLH**
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:
132 / 247	**Plan 1. etg**	**1:100**	**19.11.2025**

HJORTH ARKITEKTER

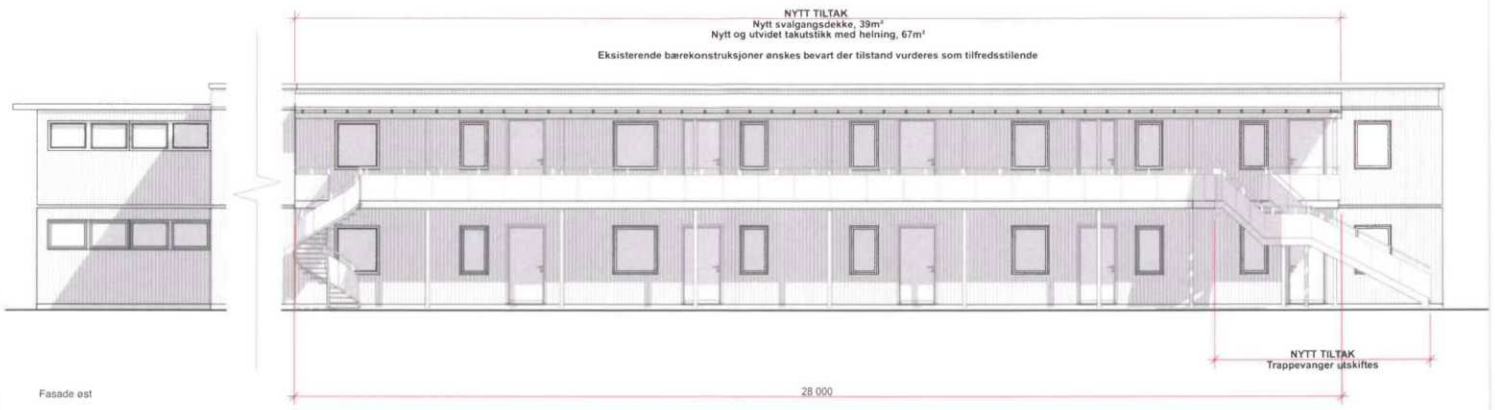
Tegninger og detaljer utarbeidet av Hjorth Arkitekter AS – november 2025



Prosjektnavn:	Adresse	Rev. nr:	Sign.
Takterrassen Borettslag	**Romsaasbakken 3-7**		**NLH**
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:
132 / 247	**Plan 2. etg**	**1:100**	**19.11.2025**

HJORTH ARKITEKTER

Tegninger og detaljer utarbeidet av Hjorth Arkitekter AS – november 2025



Fasade øst

Prosjektnavn:	Adresse	Rev. nr:	Sign.
Takterrassen Borettslag	**Romsaasbakken 3-7**		**NLH**
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:
132 / 247	**Fasade øst**	**1:100**	**19.11.2025**

HJORTH ARKITEKTER

Tegninger og detaljer utarbeidet av Hjorth Arkitekter AS – november 2025

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:
Romsaasbakken 7, 2063 Jessheim
Gnr. 132, Bnr. 247, Snr. 2, andelsnr. 1105 i TAKTERRASSEN BORETTSLAG, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere
Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen
Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631
E-post: oyvind.thorberg.simonsen@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.
