PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

ILEVEIEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Ileveien 32, 1407 VINTERBRO

ÅS kommune

gnr. 113, bnr. 130, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4088 **PropCloud ref nr:** KH7171

Autorisert foretak: Karlsen Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian André Karlsen **Vår ref:** Benjamin Schrøder PM Ski/ Ås

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian André Karlsen
Uavhengig Takstingeniør
Stian.a.karlsen@live.no
984 37 079

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard i et sameie fra 2008. Sameiet ligger i et rolig område med lite gjennomgangstrafikk, omkranset av friluftsområder.

Leiligheten ligger i tredje etasje, men har trinnløs og universell adgang fra gateplan med belegningsstein. Det er heis til garasjeanlegg og til boder og sameiets fellesområder.

Boligen har en praktisk romløsning, som inneholder stor flislagt entre med varmekabler og garderobeskap rett innenfor døren, med god plass til oppbevaring og mulighet for garderobeskap i andre enden. To soverom, to bad, bod med garderober og stue/kjøkken med utgang til en stor vestvendt balkong, med god utsikt. Leiligheten har parkett gjennomgående i de fleste rom, som gir et fint og helhetlig inntrykk.

Bygget er trolig bygget med bærende konstruksjoner av betong av stål, med saltak tekket med betongtakstein. Boligmassen bærer preg av å være godt vedlikeholdt. Tilhørende leiligheten er det bod, biloppstilligsplass i garasjeanlegg med plass til en bil. Sameiet har tilgang til svømmeanlegg og badstue.

Kjedehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Gå til side

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Det er balkong.

INNVENDIG

Gå til side

Det er parkett på gulvene på soverommene, entre og kjøkken/stue.
Det er flis i entre med varmekabler.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskiller av hulldekker. Det er målt for skjevheter i stue/kjøkken og soverom på nord/østlig side. Det er kun målt 6mm høydeforskjell, som er å anse som svært rett. Det er en indikasjon på at bygget ikke har seget.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Jeg observerte ikke spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter, på befaringstidspunktet. Det er ingen garanti for at det ikke kan finnes skjult i konstruksjonen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 3.Etasje › Bad (sør)
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ferdigattest.
Dokumentasjon er basert på vedlagt ferdigattest.
Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak, med innfelte spotter i kanal i innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk over hele gulvet er nesten flatt, med kun 5 mm forskjell fra dørterskel til sluk. Fall til sluk i dusjsonen er ca. 1:50, som er anbefalt. Det er ikke opplegg for vaskemaskin på dette badet, så faren for lekkasje fra denne, er fraværende.
Det antas å være påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, ut ifra inspeksjon av sluk. Det antas også at det er brukt smøremembran på vegger. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon, med tilluft via tilluftsspalte under dør
Hulltaking er foretatt i vegg fra stuen tilliggende badet. Måleresultat: 0.

Våtrom › 3.Etasje › Bad (nord)
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ferdigattest.
Dokumentasjon er basert på vedlagt ferdigattest.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak, med innfelte spotter i kanal i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk over hele gulvet er ca. 1:100, og lokalt fall i dusjsonen er 1:50, begge deler er anbefalt fall.
Det antas å være påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, ut ifra inspeksjon av sluk. Det antas også at det er brukt smøremembran på vegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon, med tilluft via tilluftsspalte under dør
Hulltaking er foretatt i vegg fra stuen tilliggende badet. Måleresultatet er 0.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er løsning med synliggjøring av lekkasjevann til baderomsgulv.
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og installasjonsår eller tidspunkt for siste totale rehabilitering er ukjent. Det finnes samsvarserklæring fra anlegget var nytt og det er trolig ikke utført arbeider etter dette.
Branntekniske forhold er ivaretatt ved brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

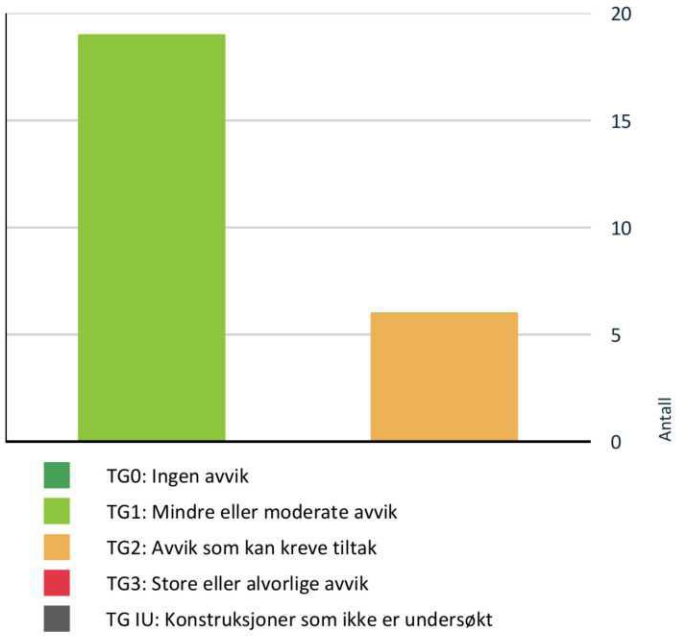
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og planløsning er dermed ikke kontrollert opp mot godkjente og byggemeldte tegninger.

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår som en del av undersøkelsen etter forskrift til avhendingslova. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering av tilgjengelige flater og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.

Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er gjennom ordrebekreftelsen informert om dette. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og begrensningen vil bli opplyst om i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke avvik eller skader i områder som ikke har vært tilgjengelige for undersøkelse. Eier/selger har ansvar for å opplyse om kjente eller tidligere skader og avvik i slike områder, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp, skadedyr og andre relevante forhold. Når eier/selger ikke har sørget for nødvendig adkomst, ligger ansvaret for manglende opplysninger om det ikke undersøkte området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet, og kjøper anbefales å få slike områder undersøkt, eventuelt av fagkyndig, før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3.Etasje > Bad (sør) > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad (sør) > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad (sør) > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad (sør) > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad (nord) > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad (nord) > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2008

Kommentar
Trinnløs og universell adgang fra gateplan.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.



Det er montert plexiglass på dør og karm, for å beskytte døren for oppskraping fra tidligere eiers hund.



Dobbel balkongdør med glasslister av aluminium.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong. Delvis overbygd og har i tillegg en 6 meters markise.



Stor vestvendt balkong, delvis overbygd og med markise.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er parkett på gulvene på soverommene, entre og kjøkken/stue. Det er flis i entre med varmekabler.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller av hulldekker. Det er målt for skjevheter i stue/kjøkken og soverom på nord/østlig side. Det er kun målt 6mm høydeforskjell, som er å anse som svært rett. Det er en indikasjon på at bygget ikke har seget.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Jeg observerte ikke spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter, på befaringstidspunktet. Det er ingen garanti for at det ikke kan finnes skjult i konstruksjonen.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD (SØR)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ferdigattest.

3.ETASJE > BAD (SØR)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon er basert på vedlagt ferdigattest.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3.ETASJE > BAD (SØR)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak, med innfelte spotter i kanal i innvendig tak.

3.ETASJE > BAD (SØR)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk over hele gulvet er nesten flatt, med kun 5 mm forskjell fra dørterskel til sluk. Fall til sluk i dusjsonen er ca. 1:50, som er anbefalt. Det er ikke opplegg for vaskemaskin på dette badet, så faren for lekkasje fra denne, er fraværende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

3.ETASJE > BAD (SØR)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det antas å være påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, ut ifra inspeksjon av sluk. Det antas også at det er brukt smøremembran på vegger. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Det er ikke membran opp på terskel.

3.ETASJE > BAD (SØR)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

3.ETASJE > BAD (SØR)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon, med tilluft via tilluftsspalte under dør

3.ETASJE > BAD (SØR)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra stuen tilliggende badet. Måleresultat: 0.



Ingen utslag på instrumentet.

3.ETASJE > BAD (NORD)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ferdigattest.

3.ETASJE > BAD (NORD)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon er basert på vedlagt ferdigattest.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3.ETASJE > BAD (NORD)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak, med innfelte spotter i kanal i innvendig tak.

3.ETASJE > BAD (NORD)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk over hele gulvet er ca. 1:100, og lokalt fall i dusjsonen er 1:50, begge deler er anbefalt fall.

3.ETASJE > BAD (NORD)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det antas å være påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, ut ifra inspeksjon av sluk. Det antas også at det er brukt smøremembran på vegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



3.ETASJE > BAD (NORD)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

3.ETASJE > BAD (NORD)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

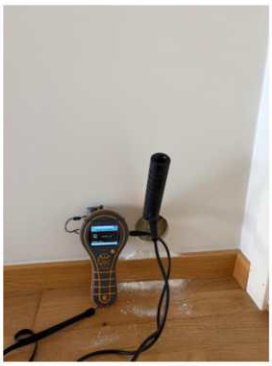
Våtrommet har avtrekksventilasjon, med tilluft via tilluftsspalte under dør

3.ETASJE > BAD (NORD)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra stuen tilliggende badet. Måleresultatet er 0.



Ingen utslag på instrumentet.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er løsning med synliggjøring av lekkasjevann til baderomsgulv.



Rørskap med stoppekran.



Synliggjøring av lekkasjevann til baderomsgulv.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

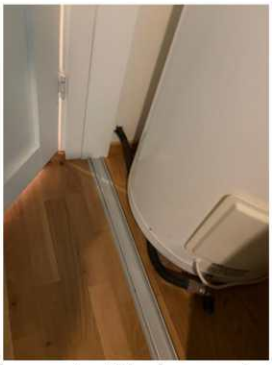
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Sikkerhetsløsning med avrenning til baderomsgulv. Synliggjøring av lekkasjevann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og installasjonsår eller tidspunkt for siste totale rehabilitering er ukjent. Det finnes samsvarserklæring fra anlegget var nytt og det er trolig ikke utført arbeider etter dette.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er ivaretatt ved brannslukningsapparat og røykvarsler.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

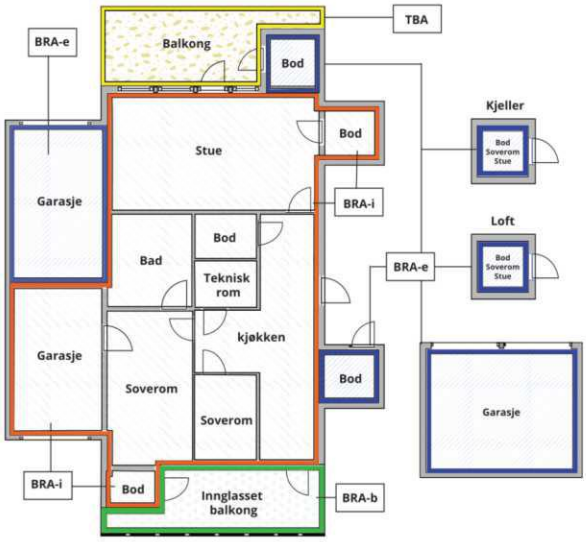
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	92	5		97	18
SUM	**92**	**5**			**18**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og planløsning er dermed ikke kontrollert opp mot godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Stian Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	113	130		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ileveien 32

Hjemmelshaver
Sagen Mona

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I nærmiljøet finner du blant annet kjøpesenter som langt på vei dekker de fleste dagligdagse behov, i tillegg er flotte tur- og friområder lett tilgjengelig tilnærmet like utenfor døren, inkludert sjøen i Bunnefjorden.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Fv156/Nessetveien i Ås. Ta avkjøringen 21 fra E6. Fortsett på Fv156. Ta Toveien til Ileveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Risikorapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4303
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Totalforsvarsåret 2026
7. Booking
8. Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

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

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap_4303.pdf

Sak 6

Totalforsvarsåret 2026

Forslag fremmet av:
Anne Misje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mye fokus på beredskap for tiden. Mangler her har sikkert sørget godt for egen beredskap. Skulle vi likevel sett på hva vi evt bør gjøre på en felles arena, i fht dette? (Jeg er fersk her og vet ikke så mye om hva som evt allerede er gjort...)

Styrets innstilling
Styret foreslår opprettelse av en arbeidsgruppe for å se på muligheter opp mot felles beredskap i sameiet som et tillegg til hver enkelts egen beredskap.

Forslag til vedtak

Vurdere behov for en felles beredskapsplan

Sak 7

Booking

Forslag fremmet av:
May Sølvi Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avskaffe booking. Det ekskluderer folk fra å trene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å beholde nåværende system.

Forslag til vedtak

Få det tilbake til sånn det var før Coronaen

Sak 8

Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hans Petter Jacobsen eier i dag 1 og en halv plass, og betaler leie for 2 plasser. Ønsker formelt nå å kjøpe den halve plassen fra sameiet. Pris er avtalt til kr. 50.000,-

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner salg.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Magnus Monsen

- Svein Tore Svendsen
- Tor Øivind Skogseth

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

- Egil Arne Soldal
- Øyvind Ek
- Øyvind Erikstad
- Siw Irene Vebø Bjørsrud
- Trine Syvertsen

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

- Helge Tollefsen
- Jorun Monsen
- Ulf Johannessen

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 7 av 21 årsregnskap_4303.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2026

Årsrapport, styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

- Styret har i perioden 2025 – 2026 bestått av følgende personer:
  - Leder: Olav Aardalsbakke
  - Styremedlemmer: Brit Clausen, Nina Fiksdal-Bjørum, Christophe Roblin, Magnus Monsen, Tor Øyvind Skogseth
  - Varamedlemmer: Øyvind Ek, Øyvind Erikstad, Trine Syvertsen, Siw Irene Vebø Bjørsrud, Marit Vaa Paulsen
- Konstituering:
  - Leder: Olav Aardalsbakke
  - Nestleder: Magnus Monsen
  - Økonomioppfølging: Brit Clausen
  - VIBBO / Informasjonsansvarlig: Christophe Roblin
  - HMS ansvarlig: Marit Vaa Paulsen
  - Vaktmesteroppfølging: Brit Clausen
  - Fellesområdet: Svein Tore Svendsen
  - Ladesystem / Strømleverandør: Tor Øyvind Skogseth
  - Dugnader: Siw Bjørsrud
  - Vaskefirma: Siw Bjørsrud
  - Sosialgruppe medlemmer: Magnus Monsen, Olav Aardalsbakke, Liv Johannesen, Jorunn Knutsen, Ingrid Skogseth, Liv Isdahl, Aud Ahlquist
  - Spesielle prosjekter / prosjektgrupper:
    - Rehabilitering av terrasser: Øyvind Erikstad
    - Rehabilitering av svømmebasseng: Svein Tore Svendsen, Øyvind Ek, Tor Øyvind Skogseth
  - Treningsrom: Nina Bjørgum Fiksdal
  - Svømmehall /teknisk mm: Helge Tollefsen
  - Vaskehall: Olav Aardalsbakke, Anders Evensen
  - Gjesterom/Selskapslokale: Siw Irene Vebø Bjørsrud, Trine Syvertsen

- Styret har i perioden mai 2025 til april 2026 gjennomført 11 styremøter og de fleste i styret, inkl. varamedlemmer har deltatt på møtene.
  Møtene gjennomføres felles med Enerhaugen Terrasse Fellesarealer, og har delvis vært gjennomført som nettmøte.
  Det har også vært gjennomført møter med OBOS, vaktmester Fjelstad, Thorendahl AS for oppfølging av terrasseprosjekt samt andre leverandører.

- Det er gjennomført 2 dugnader.

- HMS og Internkontroll følges opp av styret kontinuerlig. Vi benytter et system via VIBBO/OBOS som minner oss på hva som skal utføres og når det skal gjøres.
  Helge Tollefsen gjør fortsatt en kjempejobb for fellesskapet – TAKK for det Helge! Det er også verdt å merke seg at Hans Petter Jakobsen har gjort en stor innsats med å rydde skråningen for busker og trær samt at han har høytrykkspylt inngangspartiene til blokkene.
  Det jobbes nå med å fordele arbeidsoppgaver til flere beboere som har sagt seg villige til å delta i fellesdugnaden som det er å drifte sameiet.

- Terrasserehabilitering ble avsluttet høsten 2024. I 2023 ble det tatt opp et lån på 14 mill. i Handelsbanken på vegne av beboerne og hver beboer har anledning til å innfri sin andel av dette lånet. Ved utgangen av mars 2026 er gjenstående lån på 2,8 mill.

- Likviditeten er pr. april 2026 god, og fra august 2025 har det blitt satt av ca. kr. 27.200 hver måned for fremtidig vedlikeholdsarbeid på bassenget og så langt er dette fondet på ca. 200.000,-. Ifølge konsulentrapport bør et større vedlikehold utføres i løpet av 5 år. Styret har 2 pågående inkassosaker på grunn av ubetalte felleskostnader.

- Julegrantenning og julebord ble gjennomført som normalt og det var stort frammøte på begge arrangementer. Styret hadde vedtatt å støtte julebordet med ca. kr. 6000,- for å holde kuvertprisen så lav som mulig. Takk til Sosialgruppa for vel gjennomførte arrangementer.

- Styret har sett seg nødt til å fjerne stativet på lekeplassen da det ikke oppfyller gjeldende lover og regler.

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

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

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

- Vaktmestertjenester utføres av Fjeldstad AS, det har vært gjennomført møter for å gjennomgå detaljene i avtalen.

- Halvparten av leilighetene i toppetasjene fikk kontrollert sprinkleranleggene i 2024. De resterende leilighetene ble kontrollert i 2025. Det viser seg at det er en del bemerkninger på disse anleggene og styret ser nå på hva som er påkrevet for at de skal oppfylle alle regler.

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

- Det er byttet kledning og reparert avløp ved inngangspartiet til leilighet 56 i Ileveien 40, da denne hadde råteskader på grunn av feil på avløpsrør.

- Det testes ut nye matter for svalgangene i Ileveien 40.

- Det er gjort større asfaltreparasjoner på veien ned til garasjeanlegget.

- Utbedringer av isolasjonen rundt vannrør i underetasjen er foretatt for å unngå frostskader i ekstreme kuldeperioder.

- OBOS prosjekt har utført kontroll av tak og piper våren 2026. Det meste ser bra ut, men det er nødvendig med noen utbedringer av ventilasjonspiper.

- Follo Ren innfører ny renovasjonsordning – nærmere info vil bli sendt ut.

- Styret har valgt å inngå en factoringavtale for å sikre inntektene til sameiet/fellesarealet.

April 2026 / Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat
Årets resultat på 358 242 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 360 059.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894848472, KLIENTNR. 4303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 784 786	4 491 949	4 701 000	5 075 088
Andre inntekter		0	2 639 371	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 784 786**	**7 131 320**	**4 701 000**	**5 075 088**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 875	-9 375	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-123 310	-118 565	-125 000	-130 625
Konsulenthonorar		-15 941	-13 213	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	4	-921 724	-3 257 004	-591 000	-650 000
Forsikringer		-281 500	-241 821	-270 000	-302 400
Kommunale avgifter	5	-404 879	-382 094	-420 000	-440 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 785	0	0
Kostnader sameie	10	-1 571 467	-1 350 457	-1 446 000	-1 748 160
Energi/fyring	6	-179 762	-78 179	-220 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-454 533	-406 500	-465 000	-491 760
Andre driftskostnader	7	-463 553	-490 865	-510 000	-516 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 426 544**	**-6 349 857**	**-4 084 000**	**-4 557 945**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**358 242**	**781 463**	**617 000**	**517 143**
Innbetalt andel fellesgjeld		668 344	1 502 802	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 026 586**	**2 284 265**	**617 000**	**517 143**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	76 765	114 894	0	60 000
Finanskostnader	9	-343 533	-422 851	-492 000	-295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-266 768**	**-307 957**	**-492 000**	**-235 000**
ÅRSRESULTAT		**759 818**	**1 976 308**	**125 000**	**282 143**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		759 818	1 976 308		

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894848472, KLIENTNR. 4303

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	10	682 712	680 947
SUM ANLEGGSMIDLER		**682 712**	**680 947**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		67 511	52 535
Forskuddsbetalte kostnader		8 158	7 771
Andre kortsiktige fordringer	11	103 062	3 217
Driftskonto OBOS-banken		356 916	1 125 853
Sparekonto OBOS-banken		347 681	218 383
Sparekonto OBOS-banken II		665 127	158 978
SUM OMLØPSMIDLER		**1 548 455**	**1 566 737**
SUM EIENDELER		**2 231 167**	**2 247 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12,13	-2 399 878	-3 159 696
SUM EGENKAPITAL		**-2 399 878**	**-3 159 696**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 442 649	5 176 071
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 442 649**	**5 176 071**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 767	41 180
Leverandørgjeld		65 087	180 776
Påløpte renter		2 545	9 353
Annen kortsiktig gjeld	15	60 997	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**188 396**	**231 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 231 167**	**2 247 684**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	10	95 484	176 628

Ås, __.__.2026
Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Olav Aardalsbakke	Magnus Gustav Monsen	Svein Tore Svendsen
Brit Clausen	Tor Øivind Skogseth	Nina Bjørum

Christophe Aleksander Laurits Marie Roblin

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 283 768
Garasje	152 640
Kabel-tv	470 880
Seksjonert lokale	1 556 160
Lånekostnad I (adm-avtale)	319 678
Regulering Lånekostnad I (adm-avtale)	1 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 784 786**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 875**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Thorendal AS	-35 000
Refusjon fra Thorendal for arbeid pga. arbeidsbrakke	6 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-28 750**
Drift/vedlikehold bygninger	-155 196
Drift/vedlikehold VVS	-13 222
Drift/vedlikehold elektro	-136 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 876
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-34 823
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 550
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 158
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 118
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 778
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-921 724**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-404 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-404 879**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-179 762
SUM ENERGI / FYRING	**-179 762**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 640
Diverse utstyr	-1 112
Lyspærer og sikringer	-6 236
Vaktmestertjenester	-202 723
Renhold ved firmaer	-204 316
Andre driftskostnader	-17 683
Kontor- og datarekvisita	-889
Andre kontorkostnader	-614
Bank- og kortgebyr	-3 080
Øreavrunding	18
Velferdskostnader	-12 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-463 553**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	39 082
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 504
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	296
Andre renteinntekter	18 436
SUM FINANSINNTEKTER	**76 765**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Svenska Handelsbanken NUF	-272 946
Pantegjeldsrenter Svenska Handelsbanken NUF	-70 587
SUM FINANSKOSTNADER	**-343 533**

NOTE 10
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 88,23 % av SE Enerhaugen terrasse fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal
og utgjør kr 95 484,00

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

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

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota fra MOVEL/ANEO	98 478
Til gode av eierne - ADM avregning	4 584
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**103 062**

NOTE 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 810 990
Egenkapital for administrasjonsavtale tidligere år	9 542 524
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	668 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 399 878**

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

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-13 875 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	150 454	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	48 392	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	9 542 524	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	668 344	
		-3 465 286
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 951	
Nedbetalt i år	16 686	
		-977 363
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 442 649**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Viderefakturering av kreditnota fra MOVEL/ANEO	-60 997
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-60 997**

Enerhaugen Terrasse

Styrets forslag til vedlikehold og oppgraderingsaktiviteter Enerhaugen Terrasse Bs/Fellesarealer

Vedlikehold/oppgradering	*Estimert kostnad (inkl mva)*	*Kostnad 2026 Boligsameiet*	*Kostnad 2026 Fellesarealer*	*Styrets kommentar*
Utskftning lamper i ganger, trapper, spoter	50 000	20 000		Må skiftes ut på grunn av nye EU-regler, men kan bruke opp det vi har
Utskftning lamper i fellesarealer, spoter	50 000		25 000	Må skiftes ut på grunn av nye EU-regler, men kan bruke opp det vi har
Skifte avtrekksvifter tak	300 000	50 000		Avventes, byttes ut ved behov
Male trappehus	100 000			Ikke påkrevet, kan vente, bør vurderes 2026 - dugnad
Male gavelvegg/vindskier - gjenstående	200 000	100 000		Påkrevet, bør utføres i 2026
Selskaplokale males?	50 000			Ikke påkrevet, kan vente
Vedlikhold av bord selskapslokalet	3 000		3 000	Gjennomføres på dugnad
Sykkelgarasje	75 000	75 000		Anbud må innhentes
Basseng - service, tømming, rensing etc.	400 000		400 000	Bassenget må stenges, tømming tar tid, rensing utføres av spesialister, ny fuging av fliser
Skifte sprukket flis svømmehall	3 000		3 000	Gjennomføres, tas samtidig med bassengrenovering
Dørholder til alle dører til trappehus	5 000	5 000		Gjennomføres, spesielt på svalganger
Lekeplass - vedlikehold/utskifting	100 000		100 000	Ut fra rapport fra Lekeplassinspektøren
Sum	**1 336 000**	**250 000**	**531 000**	De aktuelle aktivitetene bør kunne gjennomføres innenfor budsjettet i 2026

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 4303 **Selskapsnavn:** ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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 ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 894848472
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. 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:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Tollefsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Totalforsvarsåret 2026

Fremmet av: Anne Misje

Mye fokus på beredskap for tiden. Mangler her har sikkert sørget godt for egen beredskap. Skulle vi likevel sett på hva vi evt bør gjøre på en felles arena, i fht dette? (Jeg er fersk her og vet ikke så mye om hva som evt allerede er gjort...)

Styrets innstilling
Styret foreslår opprettelse av en arbeidsgruppe for å se på muligheter opp mot felles beredskap i sameiet som et tillegg til hver enkelts egen beredskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Vurdere behov for en felles beredskapsplan
>
> ✓ **Vedtatt. Det opprettes en arbeidsgruppe for å se på muligheter opp mot felles beredskap i sameiet som et tillegg til hver enkelts egen beredskap.**

7. Booking

Fremmet av: May Sølvi Mathisen

Avskaffe booking. Det ekskluderer folk fra å trene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å beholde nåværende system.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen

Hans Petter Jacobsen eier i dag 1 og en halv plass, og betaler leie for 2 plasser. Ønsker formelt nå å kjøpe den halve plassen fra sameiet. Pris er avtalt til kr. 50.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner salg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Monsen
Tor Øivind Skogseth
Svein Tore Svendsen

Følgende stilte til valg:
Magnus Monsen
Tor Øivind Skogseth
Svein Tore Svendsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Ek
Øyvind Erikstad
Egil Arne Soldal
Trine Syvertsen
Siw Irene Vebø Bjørsrud

Følgende stilte til valg:
Øyvind Ek
Øyvind Erikstad
Egil Arne Soldal
Trine Syvertsen
Siw Irene Vebø Bjørsrud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ulf Johannessen
Jorun Monsen
Helge Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Ulf Johannessen
Jorun Monsen
Helge Tollefsen

VEDTEKTER FOR ENERHAUGEN TERRASSE FELLESAREALER SAMEIE

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

§ 1
NAVN, SAMEIERGJENSTAND OG FORMÅL

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

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

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

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

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

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7
STYRET

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

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

Styret ivaretar sameiets interesser vedrørende utleie av fellesarealene.

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

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

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

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

Styret kan i spesielle saker gi prokura til spesifikke styremedlemmer.

§ 9
OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10
SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

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

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

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

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som Enerhaugen Terrasse Boligsameie.

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

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

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

***

VEDTEKTER FOR ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7
STYRET

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

§ 9
OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10
SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

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

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

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

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

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16
MISLIGHOLD

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

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21
MINDRETALLSVERN

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

§ 22
SPESIELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

§ 23
KAMERAOVERVÅKNING

Det er tillat med kameraovervåkning i sameiets fellesarealer.

§ 24
INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

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

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

§ 25
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

***

HUSORDENSREGLER
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 25.03.2015

Endret på sameiermøte 01.03.2017 - 27.03.2019 - 20.04.2021

Endret på sameiermøte 20.04.22

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

Det gjelder spesielle regler for Felleslokalene (Eget sameie).

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

Se vedlegg til husordensreglene (nederst i dette dokumentet).

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

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

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7 Fellesanlegg

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

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 8 Garasjeanlegget

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

Det er pålagt å kjøre i maks gangfart i garasjeanlegget.

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

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

Vaskehall og smørebod er kun for beboere.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10 Brudd på husordensreglene

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

§ 11 Erstatningsansvar

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

§ 12 Elektrisk uttak i boder og/eller garasjeanlegget

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

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

§ 13 Balkonger / terrasser

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

§ 14 Parkering.

Alminnelig regel: Alltid i garasje.

I veien: Kun kortidsparkering/av- og pålessing.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Enerhaugen Terrasse Fellesarealer

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

Generelle husordensregler for alle bruksområder i fellesanlegget.

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

Særskilte regler for TRENINGSROM

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

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

Særskilte regler for GARDEROBE og BADSTUE

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

Særskilte regler for SVØMMEHALLEN

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

Regler for booking av SELSKAPSLOKALER og bruk av PEISESTUE

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

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

Hvis rommet ikke skal benyttes må det avbookes.

Særskilte regler for bruk av GJESTEROM

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

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

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

Særskilte regler for bruk av VASKEHALL

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

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

Regler for PARKERING

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

Frontline Follo AS
v/Benjamin Schrøder
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Benjamin.Schroder@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260161 . Vår ref.: 4303-1-19 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Enerhaugen Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	894848472
Seksjonseier:	Sagen (bo), Mona
Medeier:	
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Ileveien 32, 1407 VINTERBRO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	113
Bnr.	130

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527182610
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	2 773 090,83
Innfrielsesdato:	28.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527195690
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	964 401,00
Innfrielsesdato:	01.06.2049

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 461,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9052718261; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9052718261; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Fellesanlegg	2 428,00	
Garasje	130,00	
Felleskostnader	3 220,00	
Kabel-tv	683,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	1 236,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 359,-
Annen formue:	32 931,-
Gjeld:	15 745,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527182610
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527195690
Restsaldo:	15 536,03
Kapitalkostnader:	115,03
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 536,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

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 pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260161
Addresse	Ileveien 32		
Postnr.	1407	Sted	VINTERBRO
Selgers navn	Mona Sagen		
Selgers navn	Pål Hamre Ness		

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

Avdødes navn:

Mona Sagen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Pål Hamre Ness

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.09.2026

Signert av *Pål Hamre Ness*

Initialer selger:
P H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ÅS KOMMUNE
UTSKRIFT AV MØTEBOK

BEHANDLET AV					
BYGNINGSRÅDET	SAK NR. : 16/92 JOUR. NR. : 579/92	SAKSBEH.: FINN LENSCHOW DATO : 26.03.92 MAPPE R-119	MØTT: 7 AV 7 AVGJ. AV		
BYGNINGSRÅDET	SAK NR. : 53/93 JOUR. NR. : 579/92	SAKSBEH.: FINN LENSCHOW DATO : 02.09.93 MAPPE R-119	MØTT: 7 AV 7 AVGJ. AV		
DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	SAK NR. : 10/94 JOUR. NR. : 579/92	SAKSBEH.: FINN LENSCHOW DATO : 09.06.94 MAPPE R-119	MØTT: 7 AV 7 AVGJ. AV		
DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	SAK NR. : 17/94 JOUR. NR. : 579/92	SAKSBEH.: FINN LENSCHOW DATO : 01.09.94 MAPPE R-119	MØTT: 7 AV 7 AVGJ. AV		
FORMANNSKAPET	SAK NR. : 51/95 JOUR. NR. : 2233/94	SAKSBEH.: TOVE THIIS GUNDERSEN DATO : 22.03.95 MAPPE L12-021	MØTT: 9 AV 9 AVGJ. AV K		
KOMMUNESTYRET	SAK NR. : 38/95 JOUR. NR. : 2233/94	SAKSBEH.: DATO : 05.04.95 MAPPE L12-021	MØTT: 37 AV 37 AVGJ. AV K		

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENERHAUGEN

Kommunestyrets vedtak:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter dette lyder kommunestyrets vedtak:

I medhold av § 27-2 i plan og bygningsloven, vedtar Ås kommunestyre reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Enerhaugen i samsvar med vedtak i Det faste utvalg for plansaker i møte 01.09.1994, sak 17/94, og som vist på kart og bestemmelser sist datert 15.07.1994.

Rett utskrift.

Dato : 07.04.95

Eldbjørg Ness

Eldbjørg Ness

Utskrift:
√ Bygnings- og reguleringssjefen, her

Plan nr.: R-119

Ås kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ENERHAUGEN

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

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

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

§ 1. Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense.

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

§ 3. Byggeområder for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

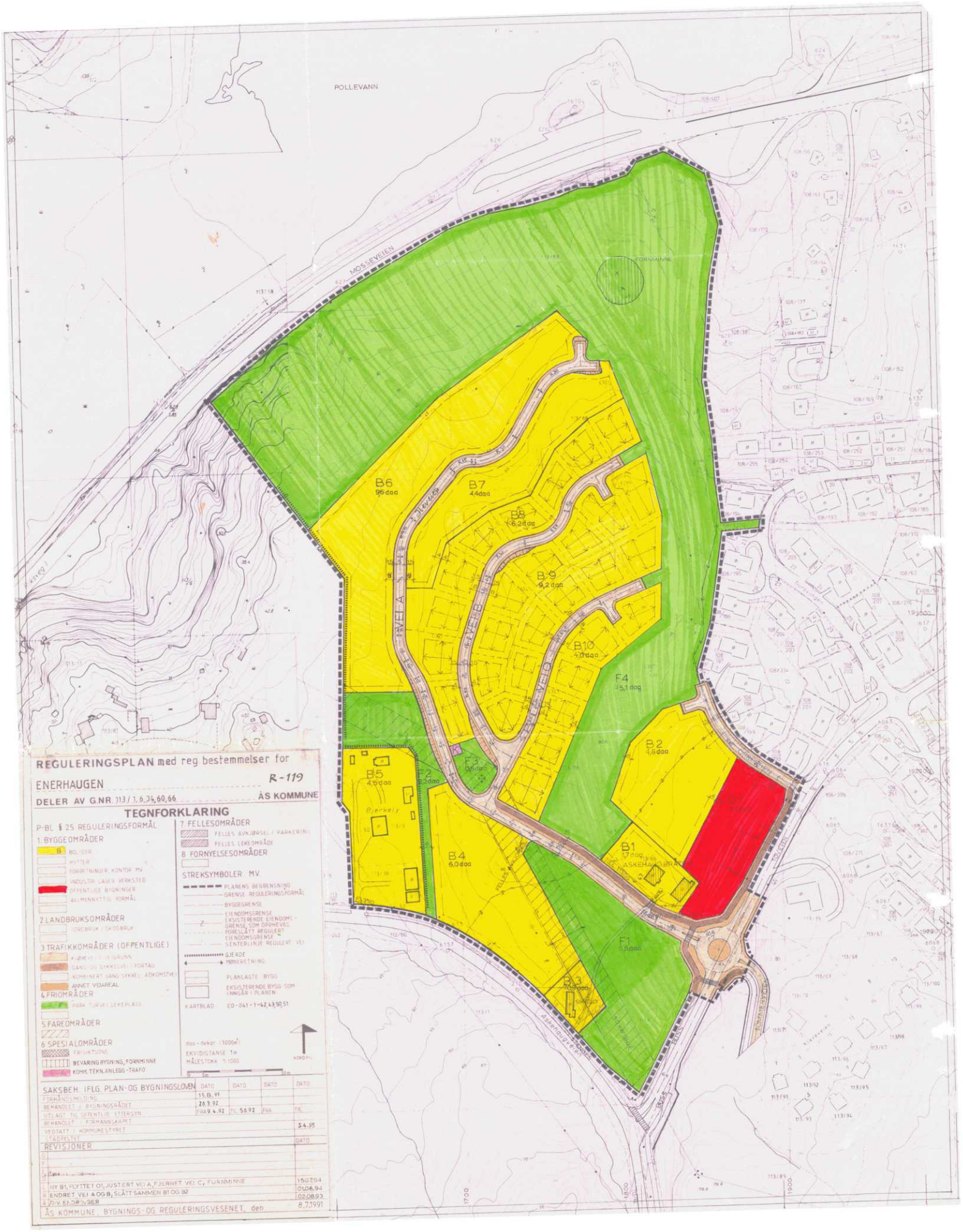
§ 11. Spesialområder.
a. Innenfor frisiktsone tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller innretning over 0,5 m høyde.

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

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

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

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



REGULERINGSPLAN med reg bestemmelser for

ENERHAUGEN — *R-119*

DELER AV G.NR. 113 / 1, 6, 34, 60, 66 — ÅS KOMMUNE

TEGNFORKLARING

P-BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - B BOLIGER
   - BYTTER
   - FORRETNINGER, KONTOR MV.
   - INDUSTRI, LAGER, VERKSTED
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALLMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK / SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)
   - KJØREVEI / VEIGRUNN
   - GANG- OG SYKKELVEI / FORTAU
   - KOMBINERT GANG- SYKKEL- OG KJØREVEI
   - ANNET VEIAREAL
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TORVEI, LEKEPLASS
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRISIKTSONE
   - BEVARING BYGNING, FORNMINNE
   - KOMM. TEKN. ANLEGG - TRAFO
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVK./BØRSEL / PARKERING
   - FELLES LEKEOMRÅDE
8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSNING / GRENSE REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE / EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE, SOM OPPHEVES / FORESLÅTT REGULERT EIENDOMSGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- GJERDE
- MØNERETNING
- PLANLAGTE BYGG
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

KARTBLAD K0-041-1-47,43,50,51

daa - dekar (1000 m²)

EKVIDISTANSE 1m

MÅLESTOKK 1:1000

NORDPIL

SAKSBEH. IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	DATO	DATO	DATO
FORHÅNDSMELDING	15.8.91			
BEHANDLET I BYGNINGSRÅDET	26.3.92			
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	FRA 9.4.92	TIL 5.6.92	FRA	TIL
BEHANDLET FORMANNSKAPET				5.4.95
VEDTATT I KOMMUNESTYRET				
STADFESTET				DATO

REVISJONER

A NY B1, FLYTTET O1, JUSTERT VEI A, FJERNET VEI C, FORNMINNE	15.07.94
B ENDRET VEI A OG B, SLÅTT SAMMEN B1 OG B2	01.06.94
C DIV. REDIGERINGER	02.08.93

ÅS KOMMUNE, BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET, den 8.7.1991

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/509181-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10.07.2009
VEDERLAG: NOK 2 790 000
SAGEN MONA
F.NR: 150948

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2002/11995-2/6 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
03.09.2002
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Samme rett for Televerket, E-verket og TV-kabelfirma
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3218 GNR:113 BNR:130
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/723775-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
08.09.2008
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/865816-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
24.10.2008
RETTIGHETSHAVER: KNR:3218 GNR:113 BNR:131
Bestemmelse om benyttelse
Rettigheter og forpliktelser tilsvarende 1/68 pr. boligenhet til fellesanlegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/509181-2/200 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
10.07.2009
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GRUNNDATA

2008/723775-1/200 **SEKSJONERING**
08.09.2008
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 19
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 91/5652

2020/1337257-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00
TIDLIGERE: KNR:0214 GNR:113 BNR:130 SNR:19

2024/55669-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00
TIDLIGERE: KNR:3021 GNR:113 BNR:130 SNR:19

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3218-113-130-0-19

Ileveien 32

Rapport generert:

15. september 2026

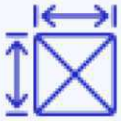
Risikorapport

112
Vurderte kartlag

8
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (8)


Mulighet for marin leire


Arealressurskart grunnforhold


Stormflo 2017 - 1000 års intervall


Støysone


Naturvern-område


Kvikkleire



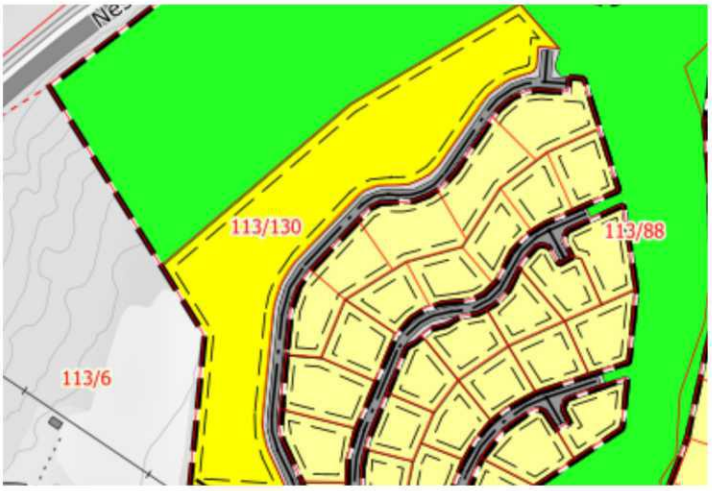
Radon


Arealressurskart

Kartoversikt



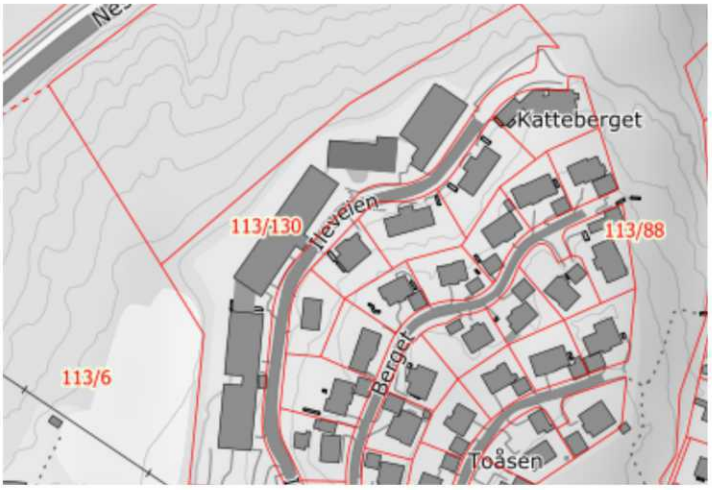
Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)

Mulighet for marin leire: Svært stor

Mulighet for marin leire: Stor

Mulighet for marin leire: Middels

Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt

Mulighet for marin leire: Liten

Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende

Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Stormflo

Kartverket



Stormflo

Om kartlaget

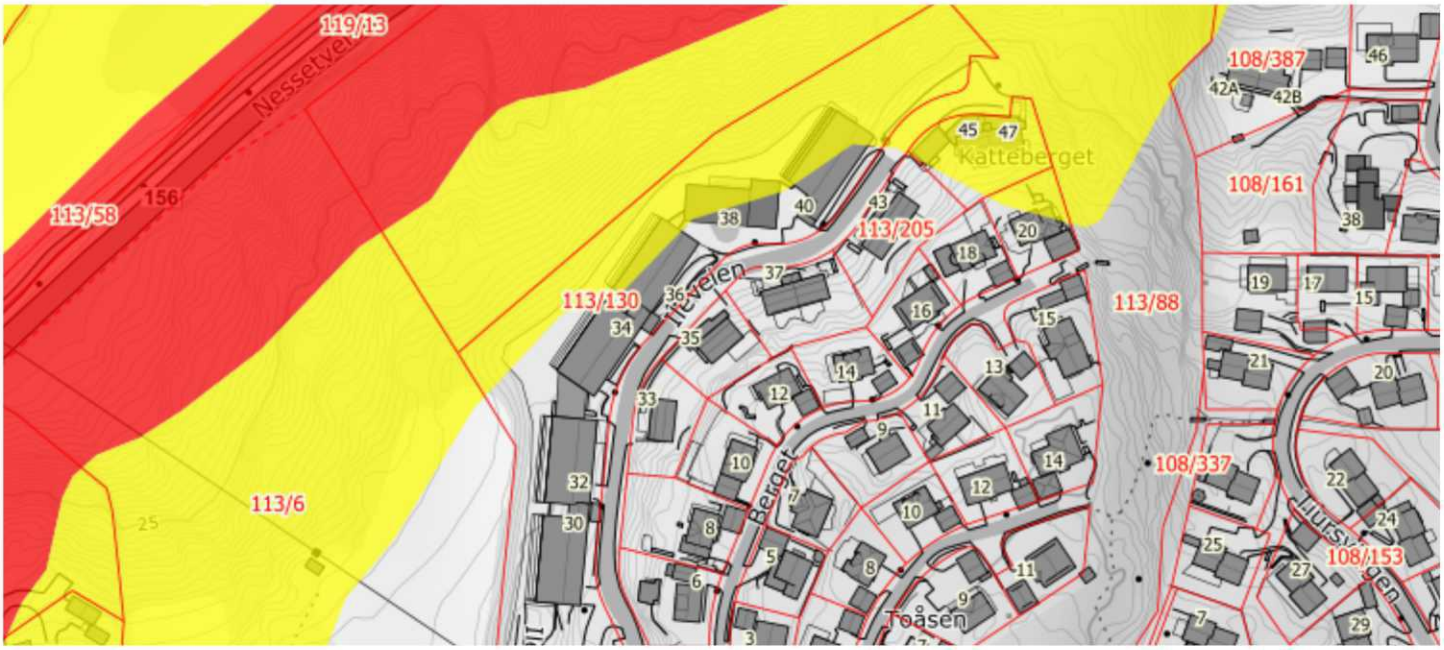
Fra Geonorge og Kartverket: Datasettet viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen. Framskrivingene tar hensyn til landhevning og andre prosessor som påvirker havnivå lokalt. Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne. Målinger viser at globalt havnivå stiger. Dette skyldes i stor grad smeltevann fra ismassene og termisk ekspansjon av vann. Framskrivingene viser at store deler av norgeskysten vil oppleve en havnivåstigning i løpet av dette århundre til tross for landhevning.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.
Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.
Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Naturvernområde

Miljødirektoratet



Nasjonalpark Naturreservat Landskapsvernområde Marint verneområde
Annen fredning

Om kartlaget

Datasettet inneholder verneområder og vernede enkeltobjekt i Norge, herunder Svalbard og Jan Mayen. Verneområder opprettes først og fremst for å bevare naturverdier av nasjonal betydning. Dette er verdier vi skal ta vare på for all overskuelig framtid, også med tanke på naturopplevelse og kunnskap om naturen. Verneområdene forvaltes av fylkesmannen, kommunen, et nasjonalparkstyre eller et interkommunalt verneområdestyre. Datasettet gir en oversikt over hvilke områder som er vernet etter følgende lover: - naturmangfoldloven av 2009 - biotopvern etter viltloven av 1981 - naturvernloven av 1970 - lov om naturvern av 1954 - lov om Jan Mayen av 1930 - lov om naturfredning av 1910. I tillegg inneholder det områder vernet etter følgende lovverk på Svalbard: - Svalbardloven av 1925 - Svalbardmiljøloven av 2002. For vernevedtak etter 1970 gir datasettet også tilgang til verneforskriften som gjelder for hvert enkelt verneområde.

Kjekt å vite

Verneområder i Norge er en samling av fylkesvise lister over naturvernområder som er vernet i henhold til naturvernloven (1970–2009), naturmangfoldsloven (2009–) og viltloven, inkludert på Svalbard der vernet skjer etter Svalbardmiljøloven.
Eksisterende bygninger og andre anlegg i verneområder kan vedlikeholdes, men alle nye inngrep som oppføring av bygninger og andre anlegg, graving, uttak av masser med videre krever tillatelse fra forvaltningsmyndigheten for verneområdet.
Hvis du er usikker på hvilke regler som gjelder, eller om en aktivitet eller et tiltak i et verneområde krever tillatelse, ta kontakt med forvaltningsmyndigheten for det aktuelle verneområdet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

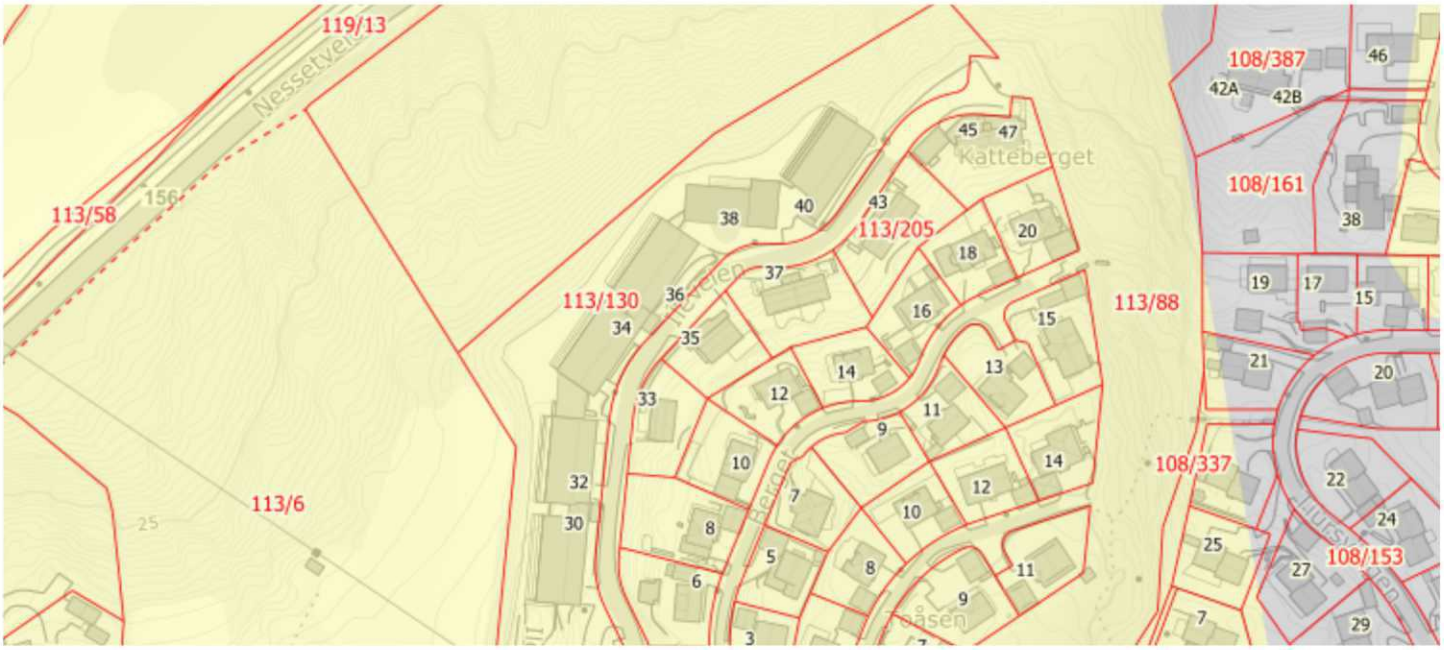
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

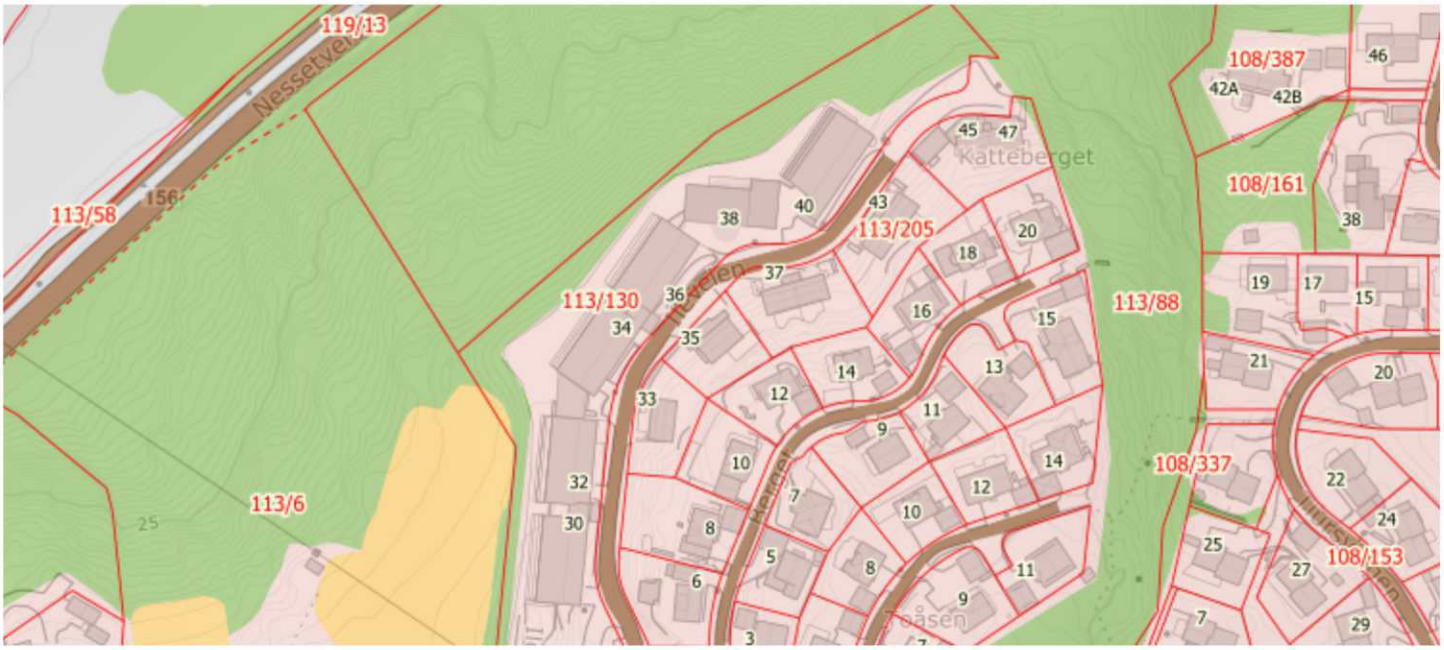
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260161
Addresse	Ileveien 32		
Postnr.	1407	Sted	VINTERBRO
Selgers navn	Mona Sagen		
Selgers navn	Pål Hamre Ness		

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

Avdødes navn:

Mona Sagen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Pål Hamre Ness

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.09.2026

Signert av *Pål Hamre Ness*

Initialer selger:
P H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Follo AS
v/Benjamin Schrøder
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Benjamin.Schroder@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260161 . Vår ref.: 4303-1-19 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Enerhaugen Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	894848472
Seksjonseier:	Sagen (bo), Mona
Medeier:	
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Ileveien 32, 1407 VINTERBRO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	113
Bnr.	130

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527182610
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	2 773 090,83
Innfrielsesdato:	28.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90527195690
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	964 401,00
Innfrielsesdato:	01.06.2049

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 461,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9052718261; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9052718261; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Fellesanlegg	2 428,00	
Garasje	130,00	
Felleskostnader	3 220,00	
Kabel-tv	683,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	1 236,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 359,-
Annen formue:	32 931,-
Gjeld:	15 745,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527182610
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90527195690
Restsaldo:	15 536,03
Kapitalkostnader:	115,03
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 536,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

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 pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 25.03.2015

Endret på sameiermøte 01.03.2017 - 27.03.2019 - 20.04.2021

Endret på sameiermøte 20.04.22

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

Det gjelder spesielle regler for Felleslokalene (Eget sameie).

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

Se vedlegg til husordensreglene (nederst i dette dokumentet).

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

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

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7 Fellesanlegg

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

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 8 Garasjeanlegget

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

Det er pålagt å kjøre i maks gangfart i garasjeanlegget.

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

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

Vaskehall og smørebod er kun for beboere.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10 Brudd på husordensreglene

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

§ 11 Erstatningsansvar

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

§ 12 Elektrisk uttak i boder og/eller garasjeanlegget

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

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

§ 13 Balkonger / terrasser

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

§ 14 Parkering.

Alminnelig regel: Alltid i garasje.

I veien: Kun kortidsparkering/av- og pålessing.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 894848472
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. 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:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Tollefsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Totalforsvarsåret 2026

Fremmet av: Anne Misje

Mye fokus på beredskap for tiden. Mangler her har sikkert sørget godt for egen beredskap. Skulle vi likevel sett på hva vi evt bør gjøre på en felles arena, i fht dette? (Jeg er fersk her og vet ikke så mye om hva som evt allerede er gjort...)

Styrets innstilling
Styret foreslår opprettelse av en arbeidsgruppe for å se på muligheter opp mot felles beredskap i sameiet som et tillegg til hver enkelts egen beredskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Vurdere behov for en felles beredskapsplan
>
> ✓ **Vedtatt. Det opprettes en arbeidsgruppe for å se på muligheter opp mot felles beredskap i sameiet som et tillegg til hver enkelts egen beredskap.**

7. Booking

Fremmet av: May Sølvi Mathisen

Avskaffe booking. Det ekskluderer folk fra å trene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å beholde nåværende system.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen

Hans Petter Jacobsen eier i dag 1 og en halv plass, og betaler leie for 2 plasser. Ønsker formelt nå å kjøpe den halve plassen fra sameiet. Pris er avtalt til kr. 50.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner salg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Monsen
Tor Øivind Skogseth
Svein Tore Svendsen

Følgende stilte til valg:
Magnus Monsen
Tor Øivind Skogseth
Svein Tore Svendsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Ek
Øyvind Erikstad
Egil Arne Soldal
Trine Syvertsen
Siw Irene Vebø Bjørsrud

Følgende stilte til valg:
Øyvind Ek
Øyvind Erikstad
Egil Arne Soldal
Trine Syvertsen
Siw Irene Vebø Bjørsrud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ulf Johannessen
Jorun Monsen
Helge Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Ulf Johannessen
Jorun Monsen
Helge Tollefsen

VEDTEKTER FOR ENERHAUGEN TERRASSE FELLESAREALER SAMEIE

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

§ 1
NAVN, SAMEIERGJENSTAND OG FORMÅL

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

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

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

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

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

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7
STYRET

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

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

Styret ivaretar sameiets interesser vedrørende utleie av fellesarealene.

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

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

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

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

Styret kan i spesielle saker gi prokura til spesifikke styremedlemmer.

§ 9
OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10
SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

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

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

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

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som Enerhaugen Terrasse Boligsameie.

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

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

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4303
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Totalforsvarsåret 2026
7. Booking
8. Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

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

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap_4303.pdf

Sak 6

Totalforsvarsåret 2026

Forslag fremmet av:
Anne Misje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mye fokus på beredskap for tiden. Mangler her har sikkert sørget godt for egen beredskap. Skulle vi likevel sett på hva vi evt bør gjøre på en felles arena, i fht dette? (Jeg er fersk her og vet ikke så mye om hva som evt allerede er gjort...)

Styrets innstilling
Styret foreslår opprettelse av en arbeidsgruppe for å se på muligheter opp mot felles beredskap i sameiet som et tillegg til hver enkelts egen beredskap.

Forslag til vedtak

Vurdere behov for en felles beredskapsplan

Sak 7

Booking

Forslag fremmet av:
May Sølvi Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avskaffe booking. Det ekskluderer folk fra å trene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å beholde nåværende system.

Forslag til vedtak

Få det tilbake til sånn det var før Coronaen

Sak 8

Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hans Petter Jacobsen eier i dag 1 og en halv plass, og betaler leie for 2 plasser. Ønsker formelt nå å kjøpe den halve plassen fra sameiet. Pris er avtalt til kr. 50.000,-

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner salg.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Magnus Monsen

- Svein Tore Svendsen
- Tor Øivind Skogseth

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

- Egil Arne Soldal
- Øyvind Ek
- Øyvind Erikstad
- Siw Irene Vebø Bjørsrud
- Trine Syvertsen

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

- Helge Tollefsen
- Jorun Monsen
- Ulf Johannessen

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 7 av 21 årsregnskap_4303.pdf

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 8 av 21 årsregnskap_4303.pdf

Årsrapport, styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

- Styret har i perioden 2025 – 2026 bestått av følgende personer:
  - Leder: Olav Aardalsbakke
  - Styremedlemmer: Brit Clausen, Nina Fiksdal-Bjørum, Christophe Roblin, Magnus Monsen, Tor Øyvind Skogseth
  - Varamedlemmer: Øyvind Ek, Øyvind Erikstad, Trine Syvertsen, Siw Irene Vebø Bjørsrud, Marit Vaa Paulsen
- Konstituering:
  - Leder: Olav Aardalsbakke
  - Nestleder: Magnus Monsen
  - Økonomioppfølging: Brit Clausen
  - VIBBO / Informasjonsansvarlig: Christophe Roblin
  - HMS ansvarlig: Marit Vaa Paulsen
  - Vaktmesteroppfølging: Brit Clausen
  - Fellesområdet: Svein Tore Svendsen
  - Ladesystem / Strømleverandør: Tor Øyvind Skogseth
  - Dugnader: Siw Bjørsrud
  - Vaskefirma: Siw Bjørsrud
  - Sosialgruppe medlemmer: Magnus Monsen, Olav Aardalsbakke, Liv Johannesen, Jorunn Knutsen, Ingrid Skogseth, Liv Isdahl, Aud Ahlquist
  - Spesielle prosjekter / prosjektgrupper:
    - Rehabilitering av terrasser: Øyvind Erikstad
    - Rehabilitering av svømmebasseng: Svein Tore Svendsen, Øyvind Ek, Tor Øyvind Skogseth
  - Treningsrom: Nina Bjørgum Fiksdal
  - Svømmehall /teknisk mm: Helge Tollefsen
  - Vaskehall: Olav Aardalsbakke, Anders Evensen
  - Gjesterom/Selskapslokale: Siw Irene Vebø Bjørsrud, Trine Syvertsen

- Styret har i perioden mai 2025 til april 2026 gjennomført 11 styremøter og de fleste i styret, inkl. varamedlemmer har deltatt på møtene.
  Møtene gjennomføres felles med Enerhaugen Terrasse Fellesarealer, og har delvis vært gjennomført som nettmøte.
  Det har også vært gjennomført møter med OBOS, vaktmester Fjelstad, Thorendahl AS for oppfølging av terrasseprosjekt samt andre leverandører.

- Det er gjennomført 2 dugnader.

- HMS og Internkontroll følges opp av styret kontinuerlig. Vi benytter et system via VIBBO/OBOS som minner oss på hva som skal utføres og når det skal gjøres.
  Helge Tollefsen gjør fortsatt en kjempejobb for fellesskapet – TAKK for det Helge! Det er også verdt å merke seg at Hans Petter Jakobsen har gjort en stor innsats med å rydde skråningen for busker og trær samt at han har høytrykkspylt inngangspartiene til blokkene.
  Det jobbes nå med å fordele arbeidsoppgaver til flere beboere som har sagt seg villige til å delta i fellesdugnaden som det er å drifte sameiet.

- Terrasserehabilitering ble avsluttet høsten 2024. I 2023 ble det tatt opp et lån på 14 mill. i Handelsbanken på vegne av beboerne og hver beboer har anledning til å innfri sin andel av dette lånet. Ved utgangen av mars 2026 er gjenstående lån på 2,8 mill.

- Likviditeten er pr. april 2026 god, og fra august 2025 har det blitt satt av ca. kr. 27.200 hver måned for fremtidig vedlikeholdsarbeid på bassenget og så langt er dette fondet på ca. 200.000,-. Ifølge konsulentrapport bør et større vedlikehold utføres i løpet av 5 år. Styret har 2 pågående inkassosaker på grunn av ubetalte felleskostnader.

- Julegrantenning og julebord ble gjennomført som normalt og det var stort frammøte på begge arrangementer. Styret hadde vedtatt å støtte julebordet med ca. kr. 6000,- for å holde kuvertprisen så lav som mulig. Takk til Sosialgruppa for vel gjennomførte arrangementer.

- Styret har sett seg nødt til å fjerne stativet på lekeplassen da det ikke oppfyller gjeldende lover og regler.

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

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

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

- Vaktmestertjenester utføres av Fjeldstad AS, det har vært gjennomført møter for å gjennomgå detaljene i avtalen.

- Halvparten av leilighetene i toppetasjene fikk kontrollert sprinkleranleggene i 2024. De resterende leilighetene ble kontrollert i 2025. Det viser seg at det er en del bemerkninger på disse anleggene og styret ser nå på hva som er påkrevet for at de skal oppfylle alle regler.

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

- Det er byttet kledning og reparert avløp ved inngangspartiet til leilighet 56 i Ileveien 40, da denne hadde råteskader på grunn av feil på avløpsrør.

- Det testes ut nye matter for svalgangene i Ileveien 40.

- Det er gjort større asfaltreparasjoner på veien ned til garasjeanlegget.

- Utbedringer av isolasjonen rundt vannrør i underetasjen er foretatt for å unngå frostskader i ekstreme kuldeperioder.

- OBOS prosjekt har utført kontroll av tak og piper våren 2026. Det meste ser bra ut, men det er nødvendig med noen utbedringer av ventilasjonspiper.

- Follo Ren innfører ny renovasjonsordning – nærmere info vil bli sendt ut.

- Styret har valgt å inngå en factoringavtale for å sikre inntektene til sameiet/fellesarealet.

April 2026 / Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat
Årets resultat på 358 242 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 360 059.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894848472, KLIENTNR. 4303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 784 786	4 491 949	4 701 000	5 075 088
Andre inntekter		0	2 639 371	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 784 786**	**7 131 320**	**4 701 000**	**5 075 088**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 875	-9 375	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-123 310	-118 565	-125 000	-130 625
Konsulenthonorar		-15 941	-13 213	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	4	-921 724	-3 257 004	-591 000	-650 000
Forsikringer		-281 500	-241 821	-270 000	-302 400
Kommunale avgifter	5	-404 879	-382 094	-420 000	-440 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 785	0	0
Kostnader sameie	10	-1 571 467	-1 350 457	-1 446 000	-1 748 160
Energi/fyring	6	-179 762	-78 179	-220 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-454 533	-406 500	-465 000	-491 760
Andre driftskostnader	7	-463 553	-490 865	-510 000	-516 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 426 544**	**-6 349 857**	**-4 084 000**	**-4 557 945**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**358 242**	**781 463**	**617 000**	**517 143**
Innbetalt andel fellesgjeld		668 344	1 502 802	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 026 586**	**2 284 265**	**617 000**	**517 143**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	76 765	114 894	0	60 000
Finanskostnader	9	-343 533	-422 851	-492 000	-295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-266 768**	**-307 957**	**-492 000**	**-235 000**
ÅRSRESULTAT		**759 818**	**1 976 308**	**125 000**	**282 143**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		759 818	1 976 308		

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894848472, KLIENTNR. 4303

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	10	682 712	680 947
SUM ANLEGGSMIDLER		**682 712**	**680 947**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		67 511	52 535
Forskuddsbetalte kostnader		8 158	7 771
Andre kortsiktige fordringer	11	103 062	3 217
Driftskonto OBOS-banken		356 916	1 125 853
Sparekonto OBOS-banken		347 681	218 383
Sparekonto OBOS-banken II		665 127	158 978
SUM OMLØPSMIDLER		**1 548 455**	**1 566 737**
SUM EIENDELER		**2 231 167**	**2 247 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12,13	-2 399 878	-3 159 696
SUM EGENKAPITAL		**-2 399 878**	**-3 159 696**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 442 649	5 176 071
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 442 649**	**5 176 071**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 767	41 180
Leverandørgjeld		65 087	180 776
Påløpte renter		2 545	9 353
Annen kortsiktig gjeld	15	60 997	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**188 396**	**231 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 231 167**	**2 247 684**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	10	95 484	176 628

Ås, __.__.2026
Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Olav Aardalsbakke	Magnus Gustav Monsen	Svein Tore Svendsen
Brit Clausen	Tor Øivind Skogseth	Nina Bjørum

Christophe Aleksander Laurits Marie Roblin

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 283 768
Garasje	152 640
Kabel-tv	470 880
Seksjonert lokale	1 556 160
Lånekostnad I (adm-avtale)	319 678
Regulering Lånekostnad I (adm-avtale)	1 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 784 786**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 875**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Thorendal AS	-35 000
Refusjon fra Thorendal for arbeid pga. arbeidsbrakke	6 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-28 750**
Drift/vedlikehold bygninger	-155 196
Drift/vedlikehold VVS	-13 222
Drift/vedlikehold elektro	-136 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 876
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-34 823
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 550
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 158
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 118
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 778
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-921 724**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-404 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-404 879**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-179 762
SUM ENERGI / FYRING	**-179 762**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 640
Diverse utstyr	-1 112
Lyspærer og sikringer	-6 236
Vaktmestertjenester	-202 723
Renhold ved firmaer	-204 316
Andre driftskostnader	-17 683
Kontor- og datarekvisita	-889
Andre kontorkostnader	-614
Bank- og kortgebyr	-3 080
Øreavrunding	18
Velferdskostnader	-12 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-463 553**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	39 082
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 504
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	296
Andre renteinntekter	18 436
SUM FINANSINNTEKTER	**76 765**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Svenska Handelsbanken NUF	-272 946
Pantegjeldsrenter Svenska Handelsbanken NUF	-70 587
SUM FINANSKOSTNADER	**-343 533**

NOTE 10
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 88,23 % av SE Enerhaugen terrasse fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal
og utgjør kr 95 484,00

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

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

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota fra MOVEL/ANEO	98 478
Til gode av eierne - ADM avregning	4 584
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**103 062**

NOTE 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 810 990
Egenkapital for administrasjonsavtale tidligere år	9 542 524
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	668 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 399 878**

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

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-13 875 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	150 454	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	48 392	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	9 542 524	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	668 344	
		-3 465 286
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 951	
Nedbetalt i år	16 686	
		-977 363
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 442 649**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Viderefakturering av kreditnota fra MOVEL/ANEO	-60 997
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-60 997**

Enerhaugen Terrasse

Styrets forslag til vedlikehold og oppgraderingsaktiviteter Enerhaugen Terrasse Bs/Fellesarealer

Vedlikehold/oppgradering	*Estimert kostnad (inkl mva)*	*Kostnad 2026 Boligsameiet*	*Kostnad 2026 Fellesarealer*	*Styrets kommentar*
Utskftning lamper i ganger, trapper, spoter	50 000	20 000		Må skiftes ut på grunn av nye EU-regler, men kan bruke opp det vi har
Utskftning lamper i fellesarealer, spoter	50 000		25 000	Må skiftes ut på grunn av nye EU-regler, men kan bruke opp det vi har
Skifte avtrekksvifter tak	300 000	50 000		Avventes, byttes ut ved behov
Male trappehus	100 000			Ikke påkrevet, kan vente, bør vurderes 2026 - dugnad
Male gavelvegg/vindskier - gjenstående	200 000	100 000		Påkrevet, bør utføres i 2026
Selskaplokale males?	50 000			Ikke påkrevet, kan vente
Vedlikhold av bord selskapslokalet	3 000		3 000	Gjennomføres på dugnad
Sykkelgarasje	75 000	75 000		Anbud må innhentes
Basseng - service, tømming, rensing etc.	400 000		400 000	Bassenget må stenges, tømming tar tid, rensing utføres av spesialister, ny fuging av fliser
Skifte sprukket flis svømmehall	3 000		3 000	Gjennomføres, tas samtidig med bassengrenovering
Dørholder til alle dører til trappehus	5 000	5 000		Gjennomføres, spesielt på svalganger
Lekeplass - vedlikehold/utskifting	100 000		100 000	Ut fra rapport fra Lekeplassinspektøren
Sum	**1 336 000**	**250 000**	**531 000**	De aktuelle aktivitetene bør kunne gjennomføres innenfor budsjettet i 2026

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 4303 **Selskapsnavn:** ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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

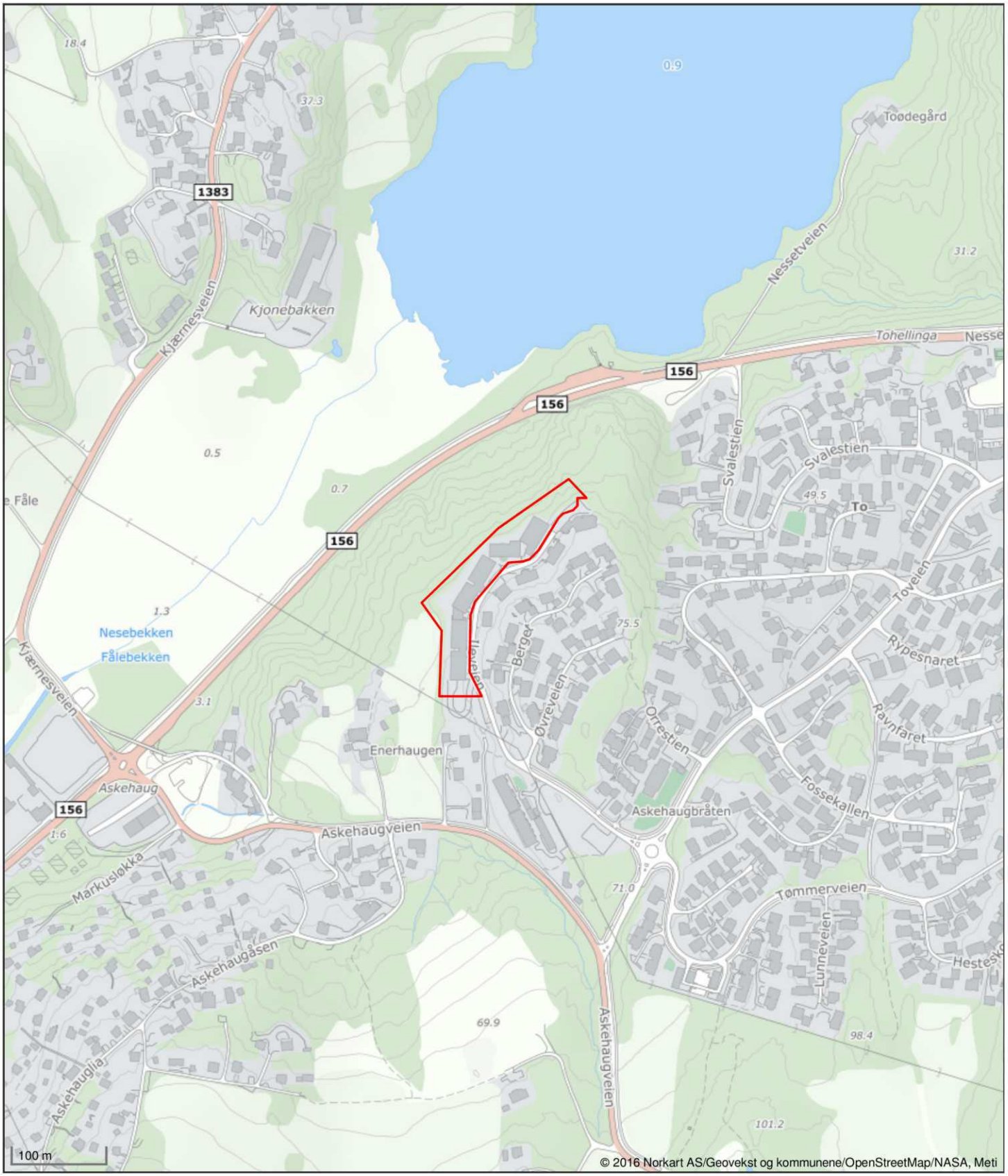
OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Utskriftsdato: 09.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 113/130//



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

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 113/130/0/19
Adresse: Ileveien 32
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

Ås kommune

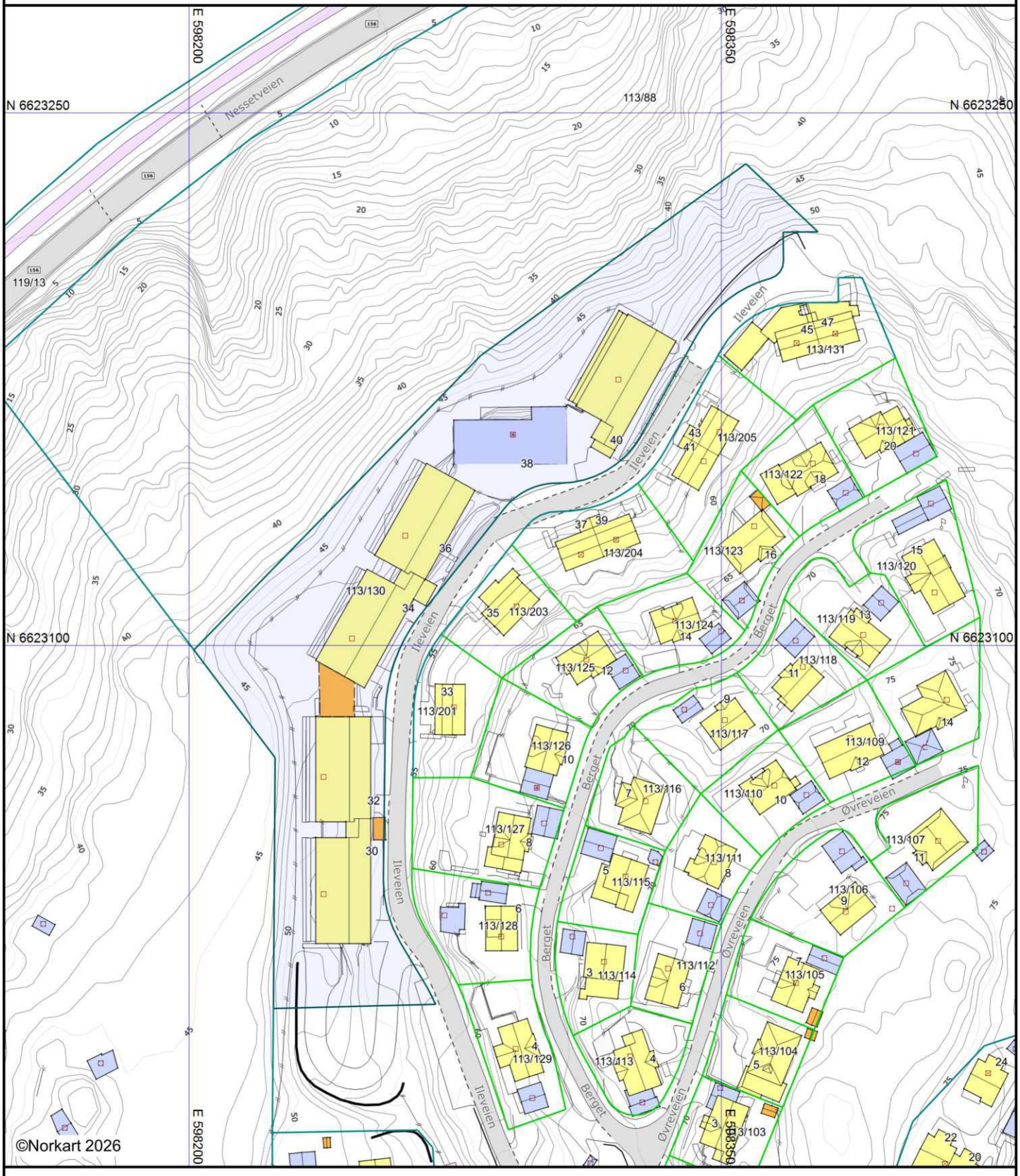
Grunnkart

Eiendom: 113/130/0/19
Adresse: Ileveien 32
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

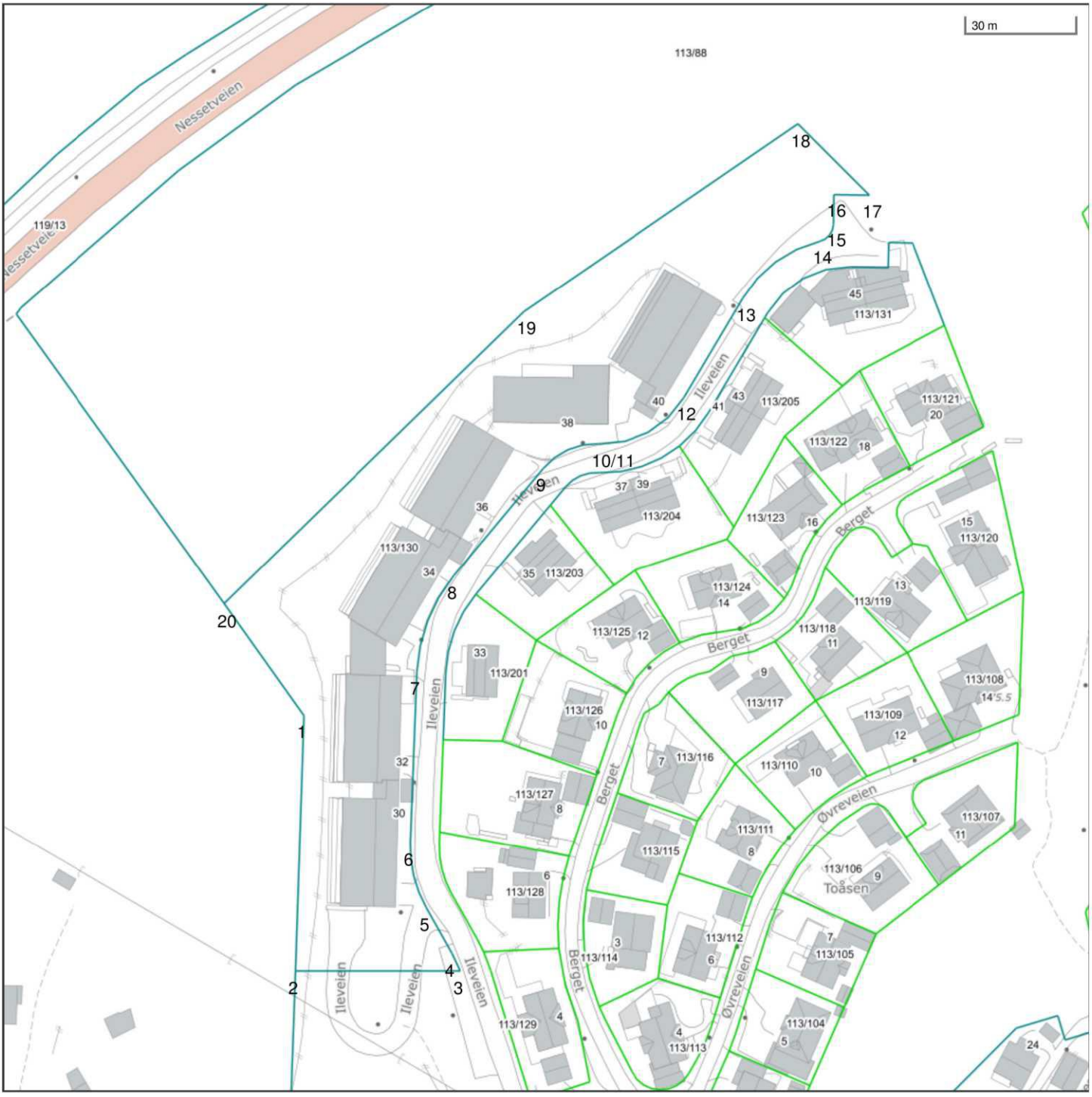
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 113/130//19



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

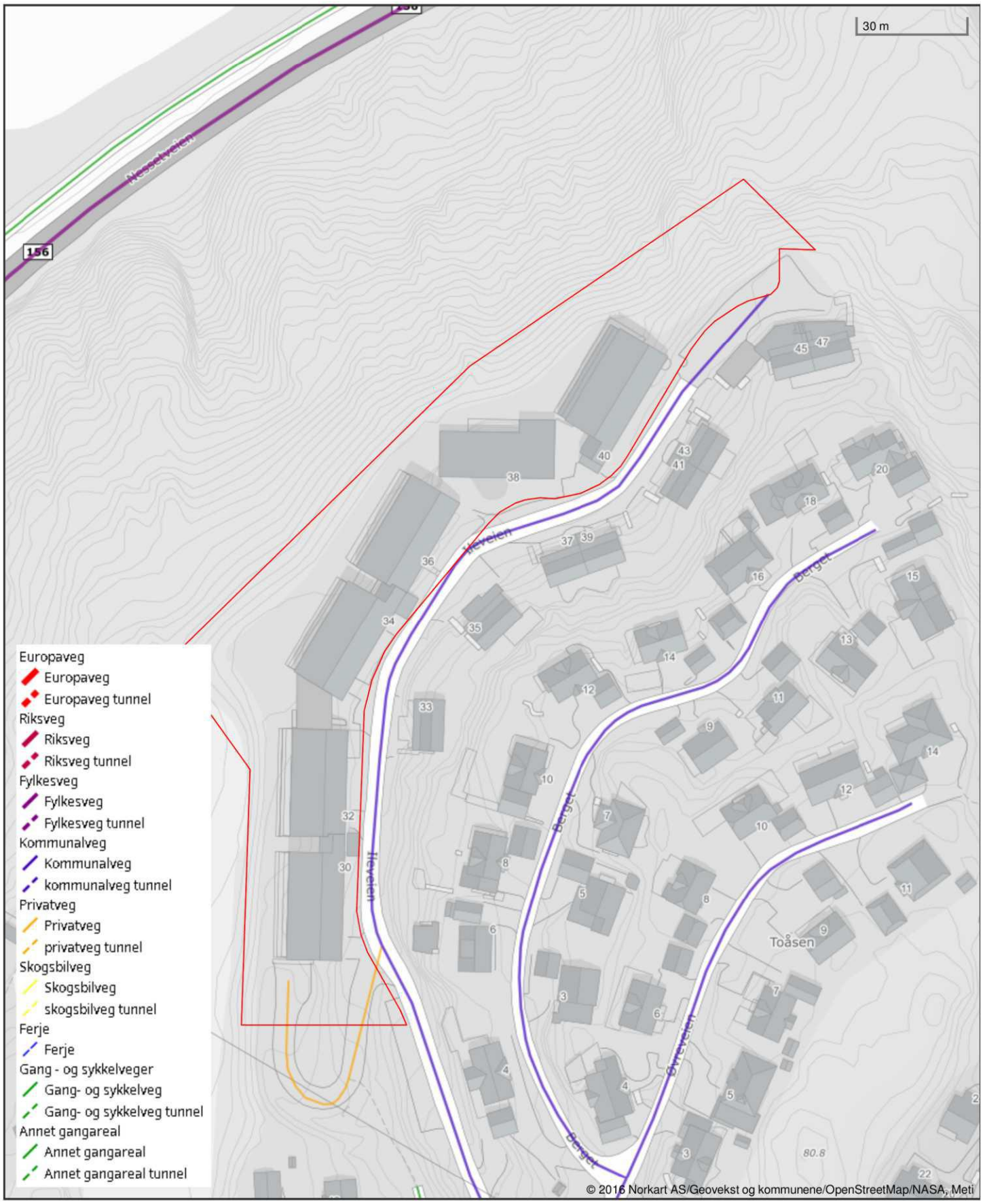
Areal og koordinater for eiendommen

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

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 113/130//



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

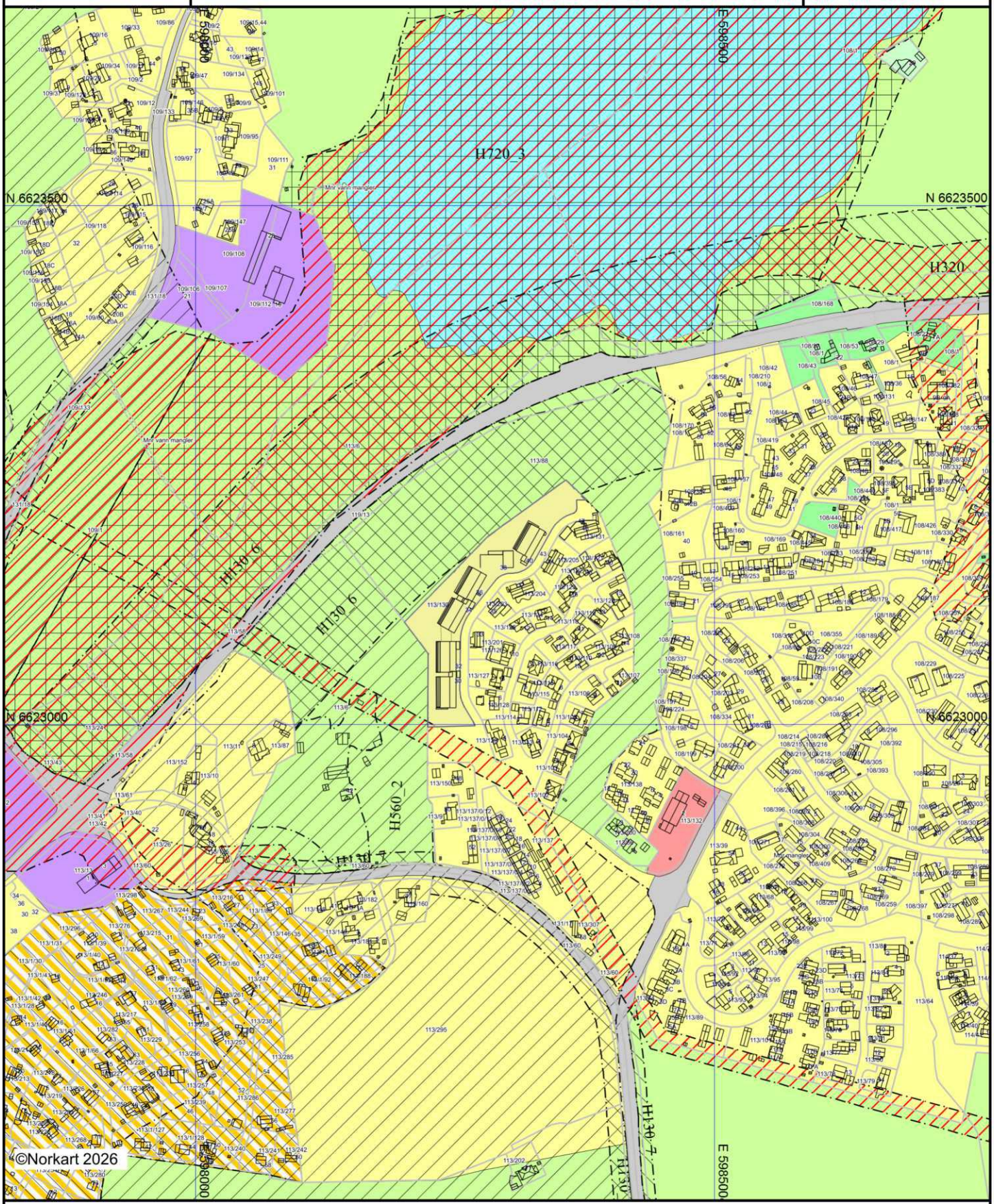
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 113/130/0/19
Adresse: Ileveien 32
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

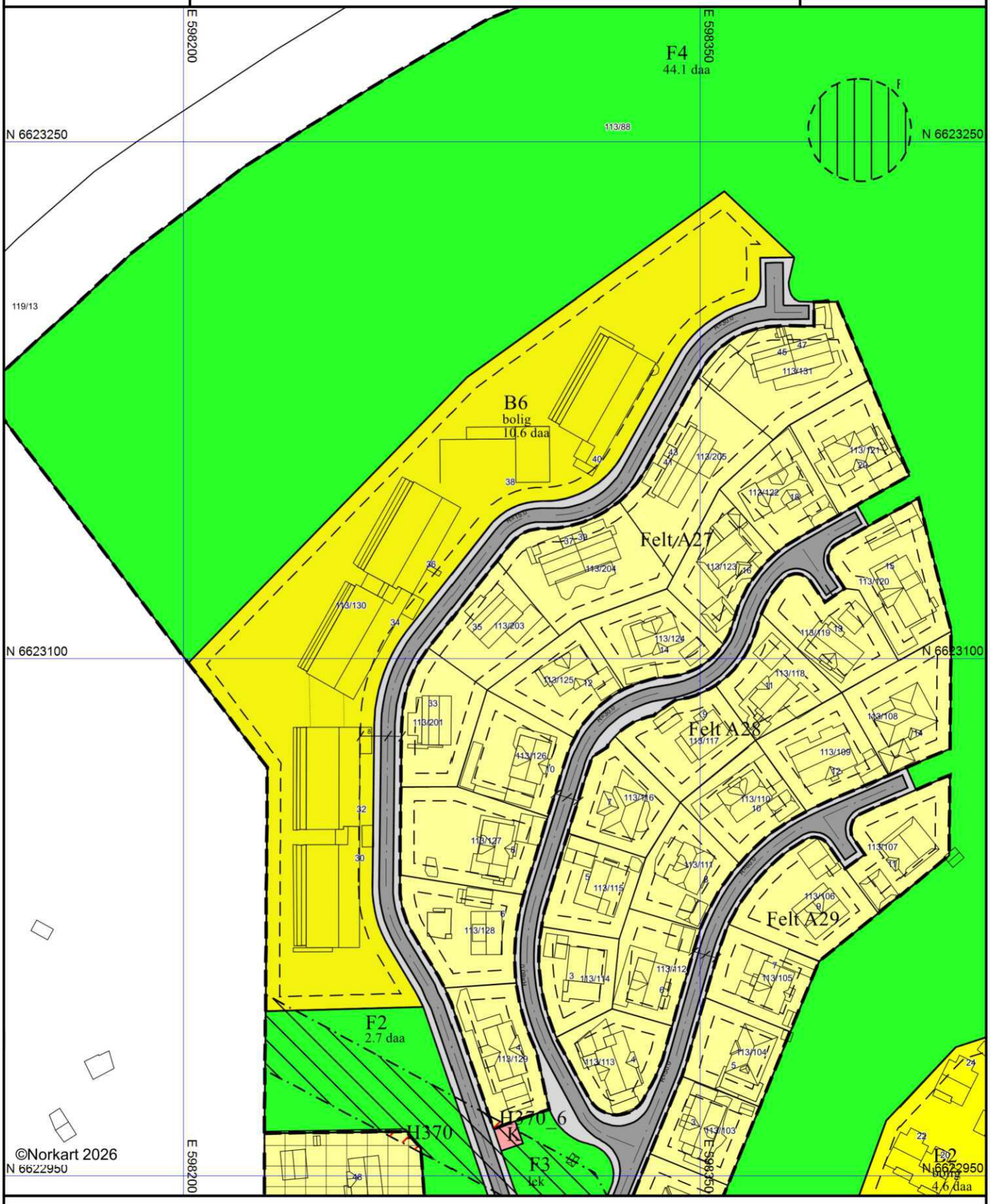
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 113/130/0/19
Adresse: Ileveien 32
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

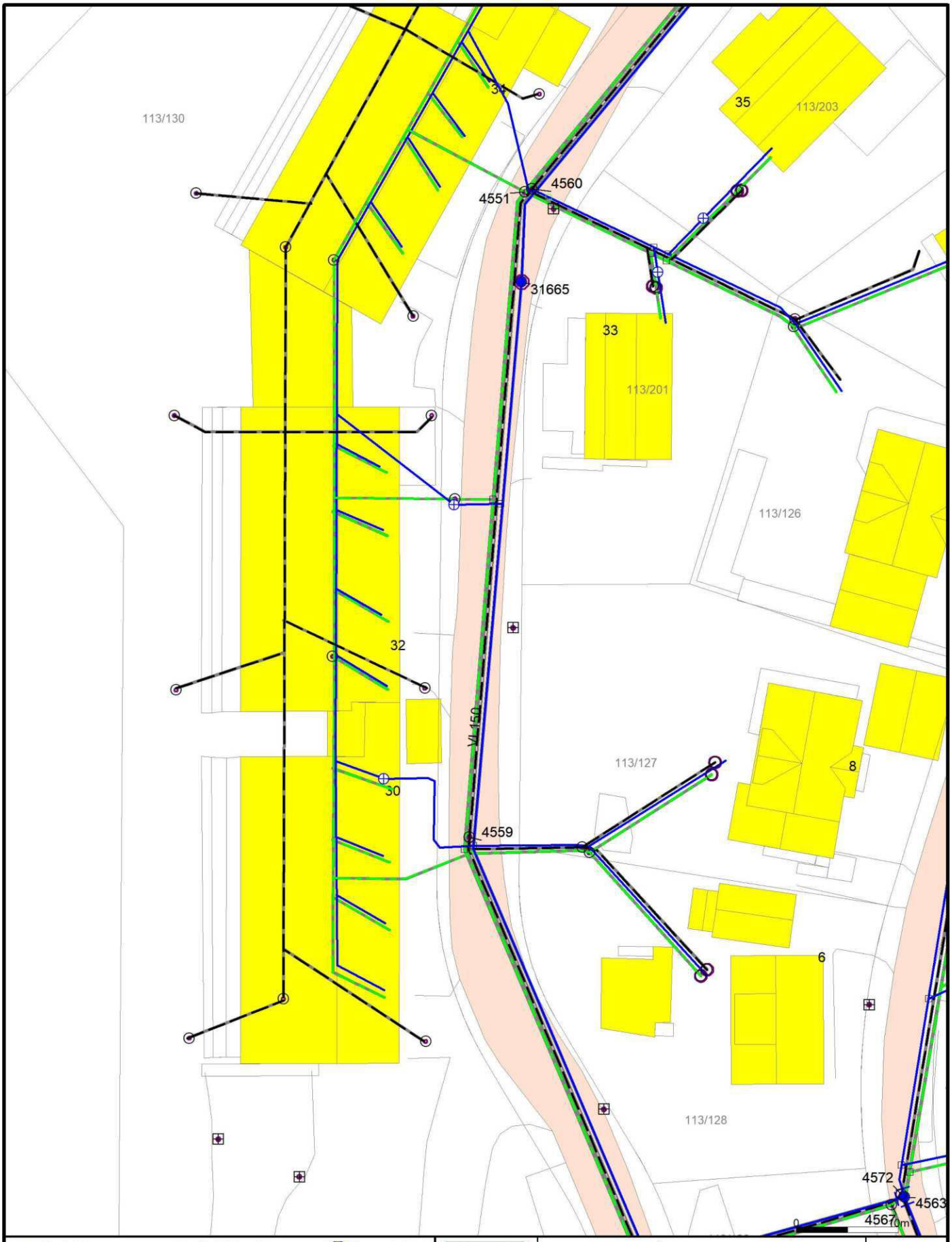
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.09.09
Sign: EGA

113/130 Ileveien 32, Ås kommune.

Målestokk
1:500

Plan nr.: R-119

Ås kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ENERHAUGEN

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

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

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

§ 1. Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense.

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

§ 3. Byggeområder for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Ileveien 32, 1407 VINTERBRO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	2 861,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Kommentarer til kommunale avgifter

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse:	Ileveien 32, 1407 VINTERBRO								

Utdypende opplysninger

Kommentarer:

Ås kommune har vedtatt en ny forskrift som endrer hvordan gebyrene for vann og avløp fordeles. Borettslag og leilighetsbygg som deler én eller flere vannmålere, har tidligere betalt ett fastgebyr per vannmåler. Med ny forskrift (gjeldende fra 01.01.26) ilegges ett fastgebyr per boenhet, som blir fakturert til den enkelte boenhet sammen med renovasjonsgebyr. Se totale termingebyr på vedlagt kopi av siste utsendte faktura.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 113/130		
Utskriftsdato	09.09.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 09.09.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås Kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse:	Ileveien 32, 1407 VINTERBRO								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 2.543,89
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

Oppgitt restansebeløp gjelder:
- kommunale avgifter for termin 2026/2, med forfall 30.06.26. Se vedlagt faktura.

Neste forfallsdato for kommunale avgifter og eiendomsskatt er 30.09.2026.
Kopi av siste utsendte faktura vedlegges.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-113/130/0/19

Norkart
Utskriftsdato: 09.09.2026 13:57

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.01.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	91/5652	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAGEN MONA F150948*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ileveien 32	H0103	113/130/0/19	96	3	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ileveien 32

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21901512		Terrassehus (135)	Ferdigattest (FA)	01.12.2011

1: Bygning 21901512: Terrassehus (135), Ferdigattest 01.12.2011

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.09.2005	24.04.2008	
Igangsettingstillatelse	15.12.2006	24.04.2008	
Midlertidig brukstillatelse	20.11.2008	24.11.2008	
Ferdigattest	01.12.2011	04.03.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ileveien 32	H0103	113/130/0/19	96	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 113/130

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

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Ileveien 32, 1407 VINTERBRO								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 10 590 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 23 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_1 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	119
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Enerhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.04.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/809/119_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg **Feltnavn** K
	Delareal 10 589 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	307
Navn	Områdereguleringsplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Id	353
Navn	Detaljregulering for Toveien 30
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Ås kommune *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 09.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**113**	Bnr:	**130**	Fnr:		Snr:	**19**
Adresse:	**Ileveien 32, 1407 VINTERBRO**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Ja x Nei ☐	Sist avlest dato: 31.12.25	Siste registrerte stand: Forbruk siste år:

Ås kommune

TEKNISK ETAT

Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
shark as
Skiveien 200 A
Pb 143
1411 KOLBOTN

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 113 BNR 130 – ILEVEIEN 30 - 32**	Bygningsnummer (GAB): **Hus 1: 21901504** **Hus 2: 21901512**	
Tiltakets og bygningens art:: **NYBYGG – TERRASSEBLOKK (HUS 1 OG 2)**	Behandling/vedtak: **15.05.07**	Saksnr.: **D 131/07**
Tiltakets bebygde areal: **1050** m2	Tiltakets bruksareal: **2098 m2**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/2013/GB 113/130 Løpenr. 23667/11	Tor Johannessen	01.12.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra shark as, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Solli & Hoff Oppmåling AS	Plassering av bygning
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Follo Rørleggerservice AS	Innvendig sanitæranlegg
Bygg og Tømrermester Helge Lien	Tømrerarbeid, mur/puss/flisarbeider og montasje, ventilasjonsarbeider
Vambseths Byggservice	Mur og betong i grunn
Kynningsrud Prefab AS	Montering prefab stål og betong
Reber Schindler Heis AS	Løfteinnretninger

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har tidligere mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele bygget.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Greverud Eiendomsutvikling AS, PB 143, 1416 OPPEGÅRD
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
shark as
Postboks 143

1411 KOLBOTN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 113 BNR 130 – ILEVEIEN (ENERHAUGEN TERRASSE)**	Bygningsnummer (GAB): **Hus 1: 21901504** **Hus 2: 21901512**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – TERRASSEBLOKK (HUS 1 OG 2)**	Behandling/vedtak: **15.05.2007**	Saksnr.: **131/07**
Tiltakets bebygde areal: **1050 m²**	Tiltakets bruksareal : **2098 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/2013/GB 113/130 Løpenr. 18697/08	Tor Johannessen	20.11.2008

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra shark as , som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Follo Rørleggerservice AS	Innvendig sanitæranlegg
Bygg og Tømrermester Helge Lien	Tømrerarbeid, mur/puss/flisarbeider og montasje, ventilasjonsarbeider

Solli & Hoff Oppmåling AS, Reiersen Entreprenørforretning AS, Vambseths Byggservice, Kynningsrud Prefab AS og Reber Schindler Heis AS har tidligere innlevert kontrollerklæringer i forbindelse med anmodning om midlertidig brukstillatelse for den første del av hus 1 og 2.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest: jfr. innleverte kontrollerklæringer.

Dette arbeidet må være fullført innen: **15.09.09.**

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for resterende leiligheter i terrasseblokk hus 2.**

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Merknad: Før det gis midlertidig brukstillatelse for terrasseblokk hus 3 og 4 skal alle krav som er stilt av kommunalteknisk avdeling når det gjelder hus 1, 2, 3 og 4 være etterkommet.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Greverud Eiendomsutvikling AS, PB 143, 1416 OPPEGÅRD
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

shark
sted › helhet › arkitektur

ÅS KOMMUNE

Dato: 17.11.08	Saksbeh.: TJO
Sak.nr.: 05/2013-18	
Løpenr.: 18418/08	
Ark.kode: 113/130	
Ref.:	Kopi til:

SKANNET

Ås kommune
Byggesak
v/ Tor Arne Johannessen
pb. 195
1431 Ås

Deres ref.: 05/2013/GB 113/130

Kolbotn 14.11.08,

Sak: **Søknad om midlertidig brukstillatelse for resterende boliger terrassehus 2, Enerhaugen Terrassse.**

Gnr./Bnr.: **113/130**
Adr.: **Ileveien, Vinterbro.**
Tiltakshaver: **Greverud Eiendomsutvikling as v/ Svein Witzøe.**

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse datert 03.10.08 og for gitt tillatelse: Midlertidig brukstillatelse datert 14.10.08. Denne tillatelsen da gjaldt alle fellesareal hus 1 og 2, alle boliger i hus 1, samt to boliger i hus 2.

Denne søknaden gjelder **resterende leiligheter i hus 2** (10stk) slik at hus 2 blir komplett.

Kort oversikt over kontrollerklæringer / involverte foretak pr. 14.11.08 :

Foretak: UTF/KUT	Arbeidene er utfør tilstrekkelig **Midlertidig brukstillatelse**: følgende mangler gjenstår:	Arbeidene er ferdig utført / **Ferdigattest:**
Solli og Hoff Oppmåling		Ferdig utført. Kontrollerklæring datert 30.09.08 oversendt tidligere.
Reiersen Entreprenørforretning as		Ferdig utført. Kontrollerklæring datert 02.10.08 er oversendt tidligere.
Follo Rørleggerservice as	Dokumentasjon på utvendig sanitæranlegg, avtalt med Dilling Larsen. Vedlagt kontrollerklæring datert 14.11.08	
Vambeseth`s Byggservice		Ferdig utført. Kontrollerklæring datert 02.07.08 er oversendt tidligere.
Kynningsrud Prefab as		Ferdig utført. Kontrollerklæring datert 30.09.08 er oversendt tidligere.

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
shark as
Postboks 143

1411 KOLBOTN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 113 BNR 130 – ILEVEIEN (ENERHAUGEN TERRASSE)**	Bygningsnummer (GAB): **Hus 1: 21901504** **Hus 2: 21901512**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – TERRASSEBLOKK (HUS 1 OG 2)**	Behandling/vedtak: **15.05.2007**	Saksnr.: **131/07**
Tiltakets bebygde areal: **1050 m²**	Tiltakets bruksareal : **2098 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/2013/GB 113/130 Løpenr. 16514/08	Tor Johannessen	14.10.2008

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra shark as , som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Solli & Hoff Oppmåling AS	Plassering av bygning
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Follo Rørleggerservice AS	Innvendig sanitæranlegg
Bygg og Tømrermester Helge Lien	Tømrerarbeid, mur/puss/flisarbeider og montasje, ventilasjonsarbeider
Vambseths Byggservice	Mur og betong i grunn
Kynningsrud Prefab AS	Montering prefab stål og betong
Reber Schindler Heis AS	Løfteinnretninger

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest: Jfr. innleverte kontrollerklæringer.

Dette arbeidet må være fullført innen: **15.09.09.**

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for alle leiligheter i terrasseblokk hus 1 og for leilighet 1-H0104 og 1-U0104 i terrasseblokk hus 2.**

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Merknad: Før det gis midlertidig brukstillatelse for terrasseblokk hus 3 og 4 skal alle krav som er stilt av kommunalteknisk avdeling når det gjelder hus 1, 2, 3 og 4 være etterkommet.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Greverud Eiendomsutvikling AS, PB 143, 1416 OPPEGÅRD
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT

Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
shark as
Skiveien 200 A
Pb 143
1411 KOLBOTN

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 113 BNR 130 – ILEVEIEN 30 - 32**	Bygningsnummer (GAB): **Hus 1: 21901504** **Hus 2: 21901512**	
Tiltakets og bygningens art:: **NYBYGG – TERRASSEBLOKK (HUS 1 OG 2)**	Behandling/vedtak: **15.05.07**	Saksnr.: **D 131/07**
Tiltakets bebygde areal: **1050** m2	Tiltakets bruksareal: **2098 m2**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/2013/GB 113/130 Løpenr. 23667/11	Tor Johannessen	01.12.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra shark as, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Solli & Hoff Oppmåling AS	Plassering av bygning
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Follo Rørleggerservice AS	Innvendig sanitæranlegg
Bygg og Tømrermester Helge Lien	Tømrerarbeid, mur/puss/flisarbeider og montasje, ventilasjonsarbeider
Vambseths Byggservice	Mur og betong i grunn
Kynningsrud Prefab AS	Montering prefab stål og betong
Reber Schindler Heis AS	Løfteinnretninger

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har tidligere mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele bygget.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Greverud Eiendomsutvikling AS, PB 143, 1416 OPPEGÅRD
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT

Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
shark as
Skiveien 200 A
Pb 143
1411 KOLBOTN

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 113 BNR 130 – ILEVEIEN 30 - 32**	Bygningsnummer (GAB): **Hus 1: 21901504** **Hus 2: 21901512**	
Tiltakets og bygningens art:: **NYBYGG – TERRASSEBLOKK (HUS 1 OG 2)**	Behandling/vedtak: **15.05.07**	Saksnr.: **D 131/07**
Tiltakets bebygde areal: **1050** m2	Tiltakets bruksareal: **2098 m2**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/2013/GB 113/130 Løpenr. 23667/11	Tor Johannessen	01.12.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra shark as, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Solli & Hoff Oppmåling AS	Plassering av bygning
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Follo Rørleggerservice AS	Innvendig sanitæranlegg
Bygg og Tømrermester Helge Lien	Tømrerarbeid, mur/puss/flisarbeider og montasje, ventilasjonsarbeider
Vambseths Byggservice	Mur og betong i grunn
Kynningsrud Prefab AS	Montering prefab stål og betong
Reber Schindler Heis AS	Løfteinnretninger

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har tidligere mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele bygget.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Greverud Eiendomsutvikling AS, PB 143, 1416 OPPEGÅRD
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS
Org.nr. 964948798

Begjæring om 1) ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: Greverud Eiendomsutvikling AS
Adresse:
Postnr. | Poststed:
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref. nr.:

Doknr: 723775 Tinglyst: 08.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0214	Ås	113	130		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
964948798	Ås kommune	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	86	B	13	B	70	B	25	B	70	B	37	B	70	B	49	B	70	B
2	B	70	B	14	B	70	B	26	B	70	B	38	B	70	B	50	B	70	B
3	B	70	B	15	B	70	B	27	B	70	B	39	B	70	B	51	B	70	B
4	B	70	B	16	B	70	B	28	B	70	B	40	B	70	B	52	B	86	B
5	B	91	B	17	B	91	B	29	B	91	B	41	B	91	B	53	B	91	B
6	B	91	B	18	B	91	B	30	B	91	B	42	B	91	B	54	B	91	B
7	B	91	B	19	B	91	B	31	B	91	B	43	B	91	B	55	B	91	B
8	B	91	B	20	B	91	B	32	B	91	B	44	B	91	B	56	B	91	B
9	B	120	B	21	B	120	B	33	B	120	B	45	B	120	B	57	B	120	B
10	B	120	B	22	B	120	B	34	B	120	B	46	B	120	B	58	B	120	B
11	B	120	B	23	B	120	B	35	B	120	B	47	B	120	B	59	B	120	B
12	B	120	B	24	B	120	B	36	B	120	B	48	B	120	B	60	B	120	B

Sum tellere: 5652 = nevner: 5652

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Enhver eier av eiersekson i sameiet forplikter seg til stedsevarig medlmeskap i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og forplikter seg til å følge de bestemmelser som til enhver tid gjelder for sameiet.

Dato	Rekvirentens underskrift
29.08.08	Greverud Eiendomsutvikling AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 18)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Greverud, 29.08.08	SEM SVEIN ERIK WITTEE for Greverud Eiendomsutvikling AS IHHT. GENERALFULLMAKT	

Dato	Rekvirentens underskrift
29.08.08	Greverud Eiendomsutvikling AS SEM

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
113	130		f.o.m. 1 t.o.m. 60	Ås

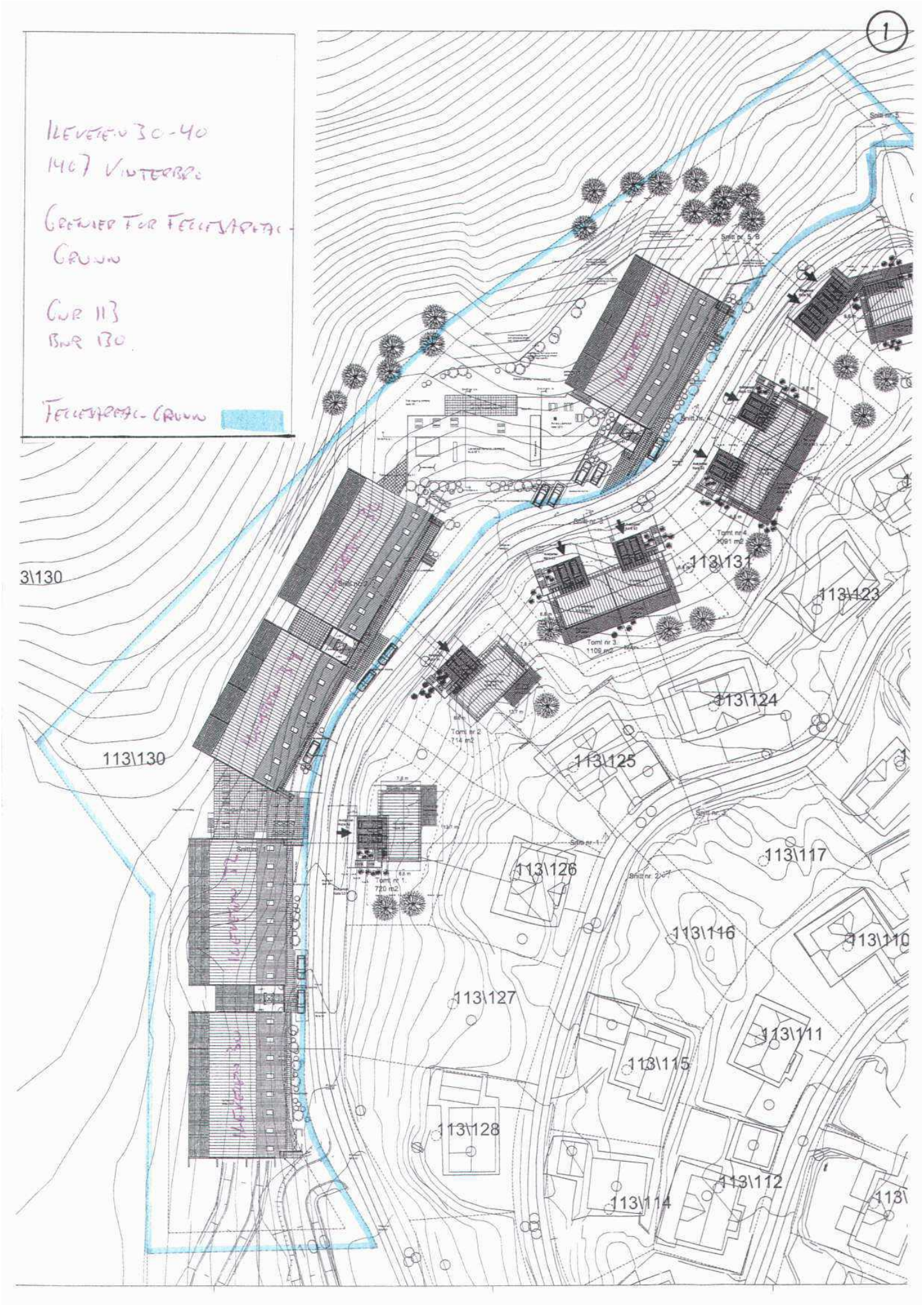
Dato	Stempel og underskrift
5.09.2008	Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
29.08.08	Greverud Eiendomsutvikling AS


1
3\130
113\130
113\131
113\123
113\124
113\125
113\126
113\117
113\116
113\110
113\127
113\111
113\115
113\128
113\112
113\114
113\

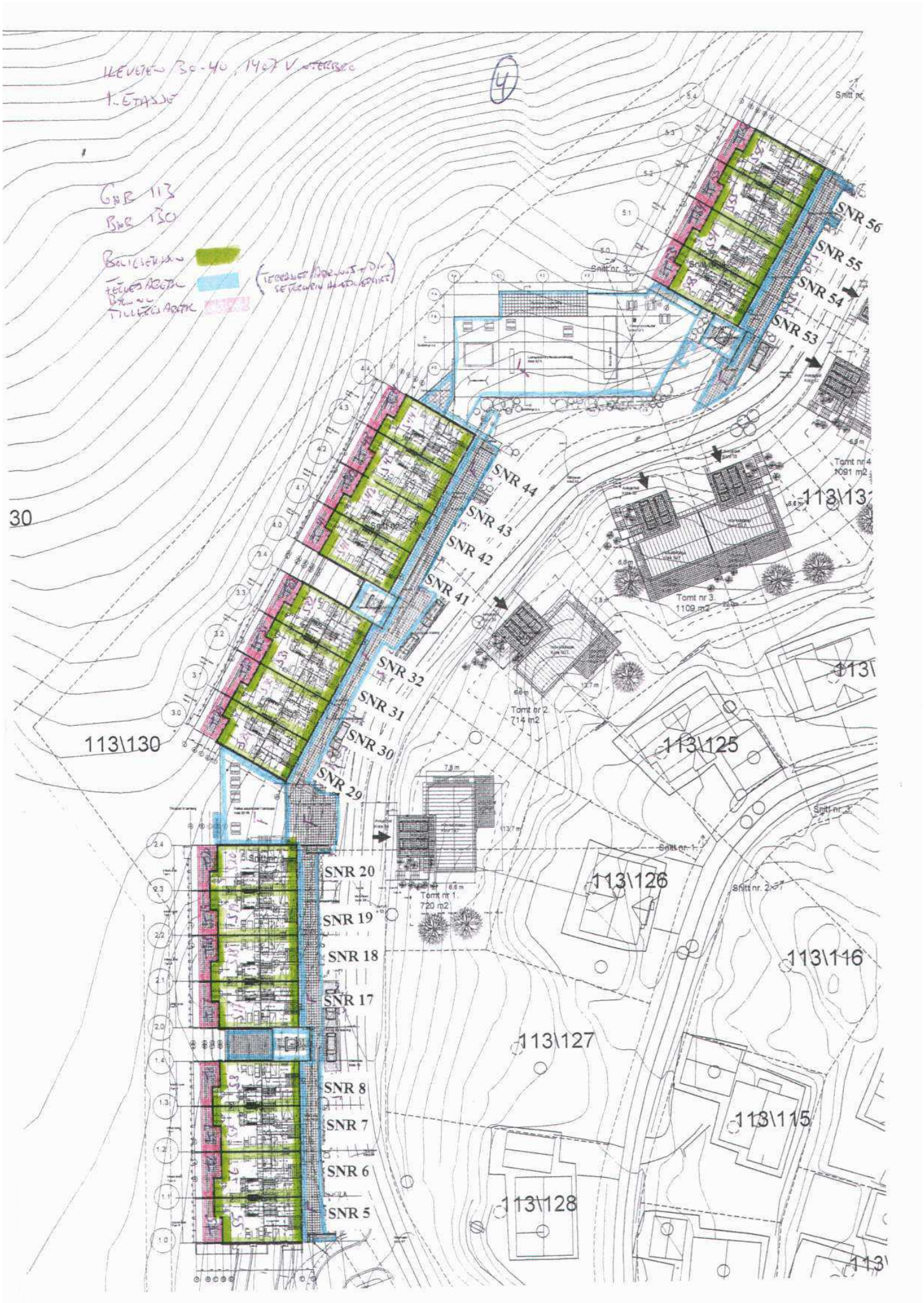
ILEVEIEN 30-40, 1407 V.NTERBRO
LOFTSETTAGE

(2)

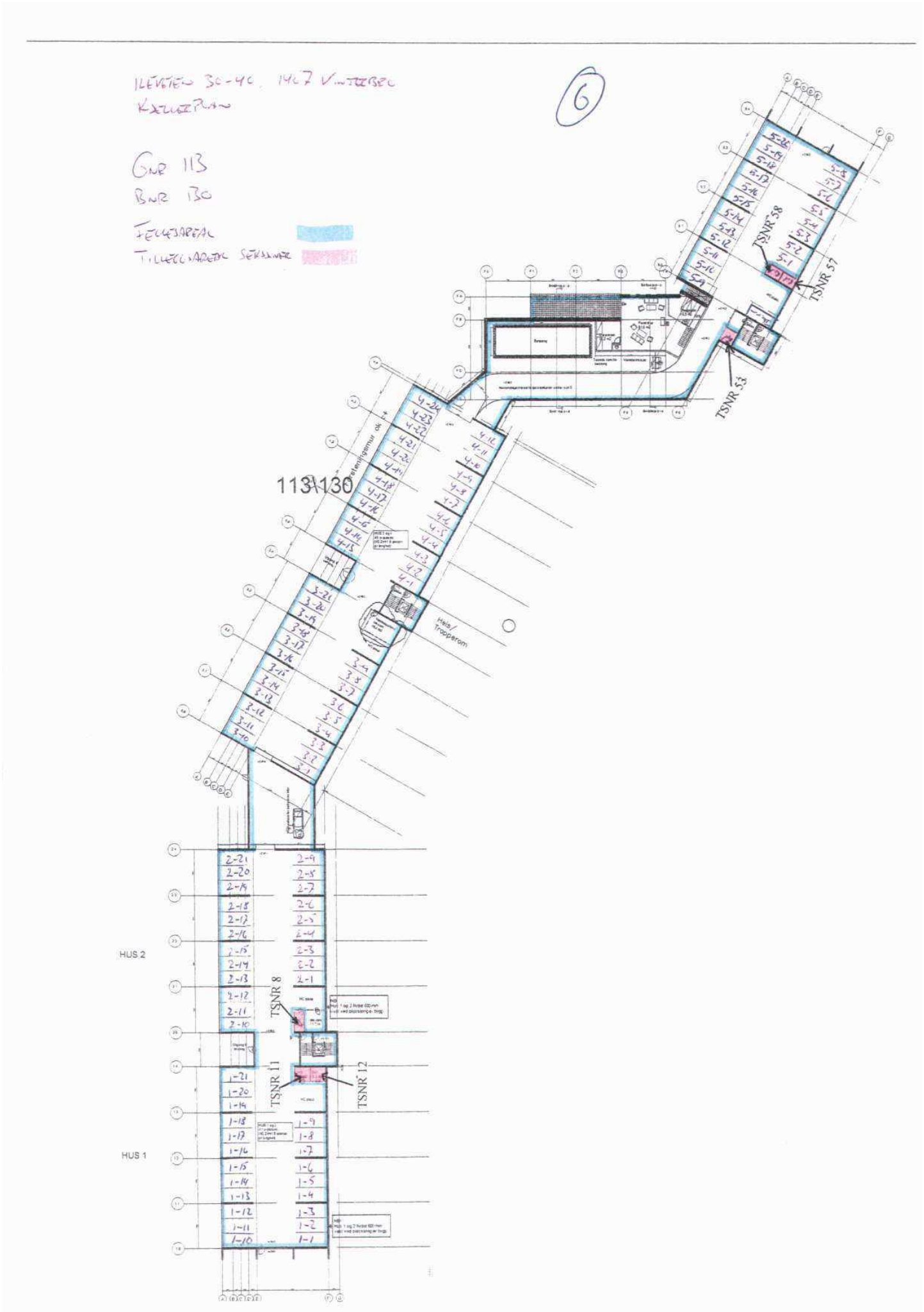
Gnr 113
Bnr 130




ILEVEIEN 30-40, 1407 VINTERBRO
2 ETASJE
3
Gnr. 113
Bnr. 130
113\130
SNR 60
SNR 59
SNR 58
SNR 57
SNR 48
SNR 47
SNR 46
SNR 45
SNR 36
SNR 35
SNR 34
SNR 33
SNR 24
SNR 23
SNR 22
SNR 21
SNR 12
SNR 11
SNR 10
SNR 9


SNR 56
SNR 55
SNR 54
SNR 53
SNR 44
SNR 43
SNR 42
SNR 41
SNR 32
SNR 31
SNR 30
SNR 29
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
SNR 8
SNR 7
SNR 6
SNR 5
113\130
113\125
113\126
113\116
113\127
113\115
113\128
Tomt nr 4
1091 m2
Tomt nr 3
1109 m2
Tomt nr 2
714 m2
Tomt nr 1
720 m2
Snitt nr. 1
Snitt nr. 2
Snitt nr. 3


ILEVEIEN 30-40, 1407 V, INTERBO
UNDERETASJE
5
GNR 113
BNR 130
SNR 52
SNR 51
SNR 50
SNR 49
SNR 40
SNR 39
SNR 38
SNR 37
SNR 28
SNR 27
SNR 26
SNR 25
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
SNR 4
SNR 3
SNR 2
SNR 1


ILEVEIEN 30-40, 1407 VINTERBRO
KART PLAN
6
GNR 113
BNR 130
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL SERSKILT
113\130
TSNR 58
TSNR 57
TSNR 53
Heis/ Trapperom
HUS 2
HUS 1
TSNR 8
TSNR 11
TSNR 12

7

113/130

UNDERETASJE SNR 1

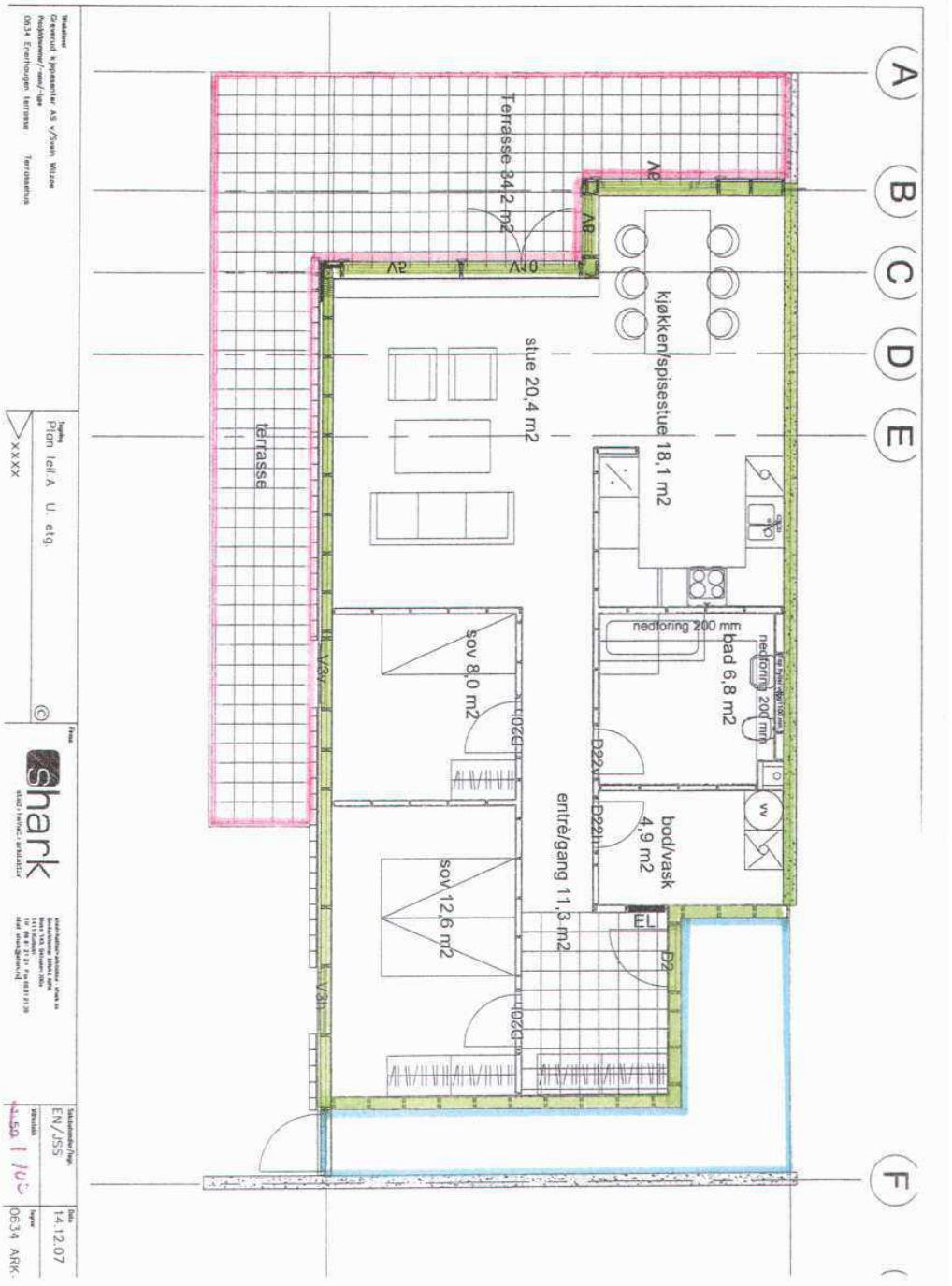
BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

TEKNISK AREAL

TILLEGGSAREAL

ANDRE SERSKILTE



8

113/130
UNDERETASJE SNR. 2
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
TEKNISK AREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



9

113/130

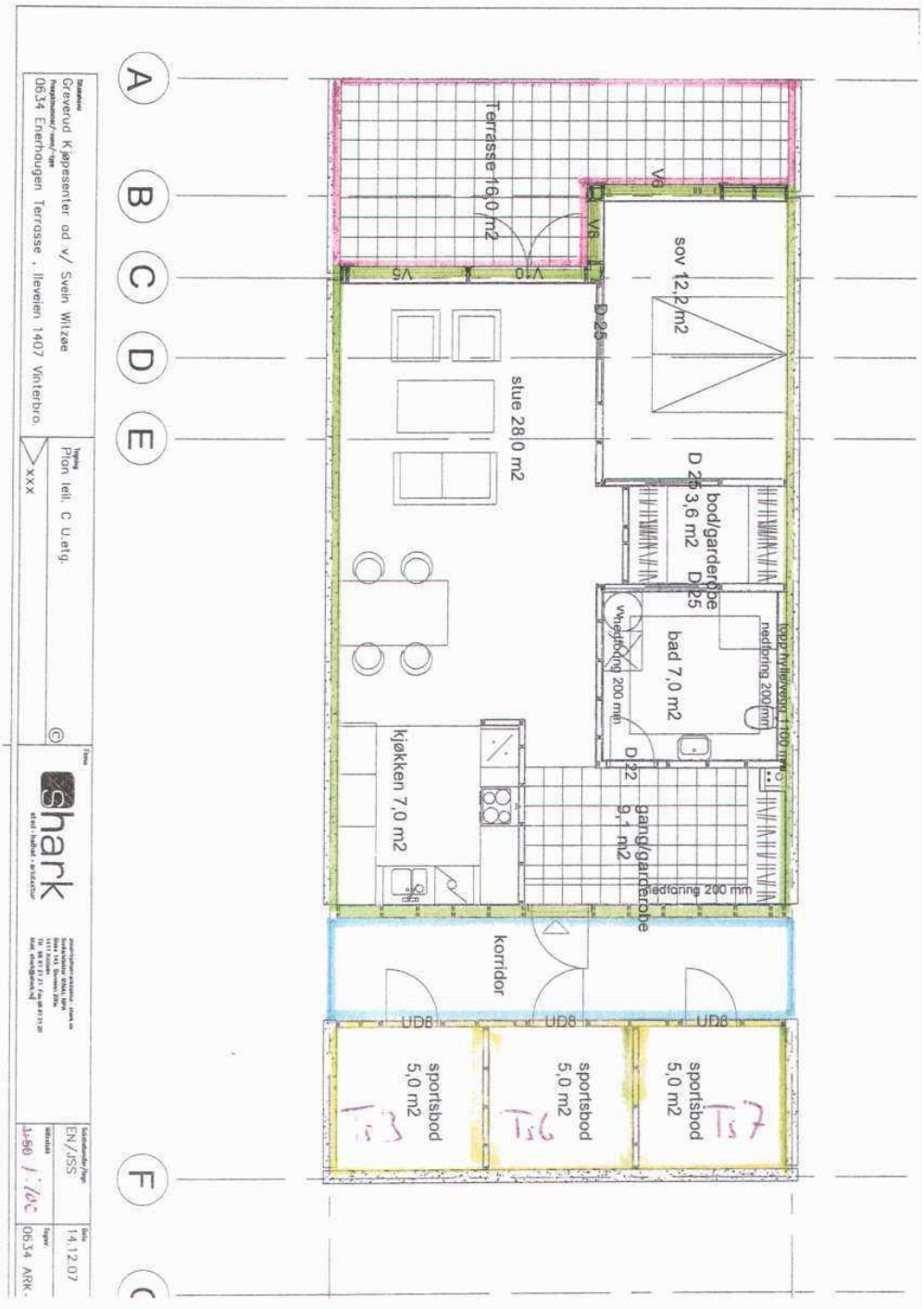
UNDERETASJE SNE. 3

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



10

113/130

UNDERETASJE SNR. 4

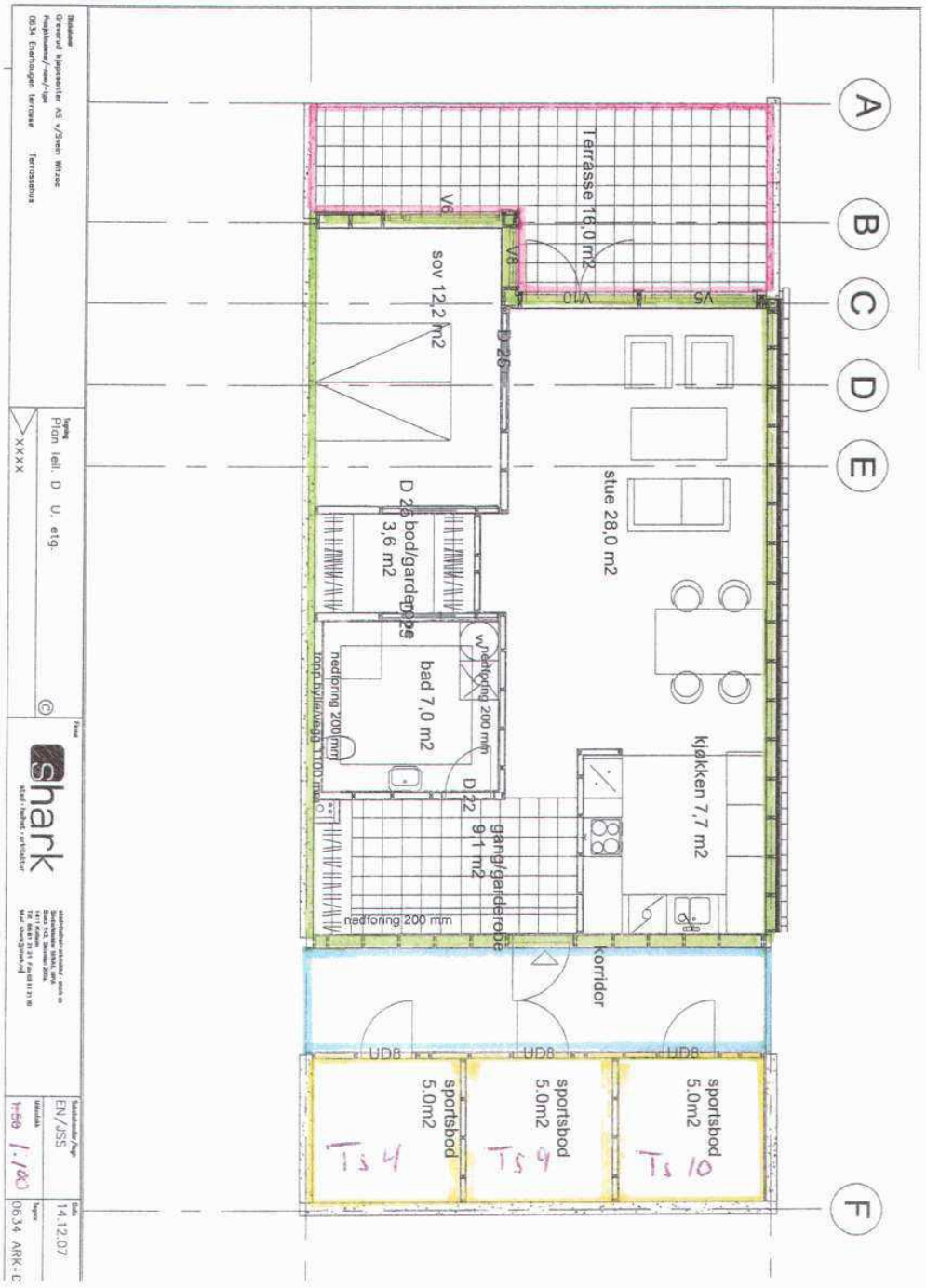
BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

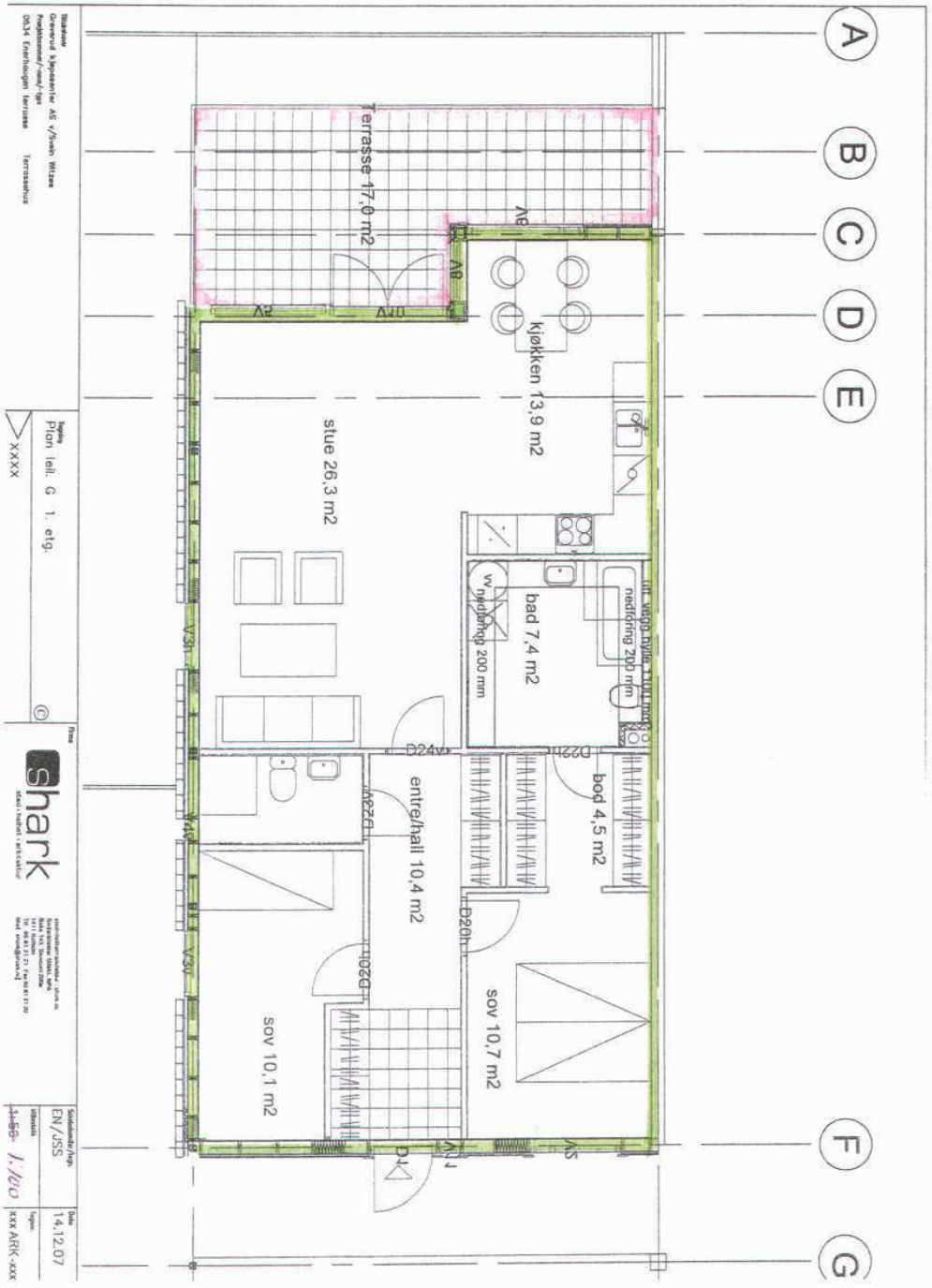
TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



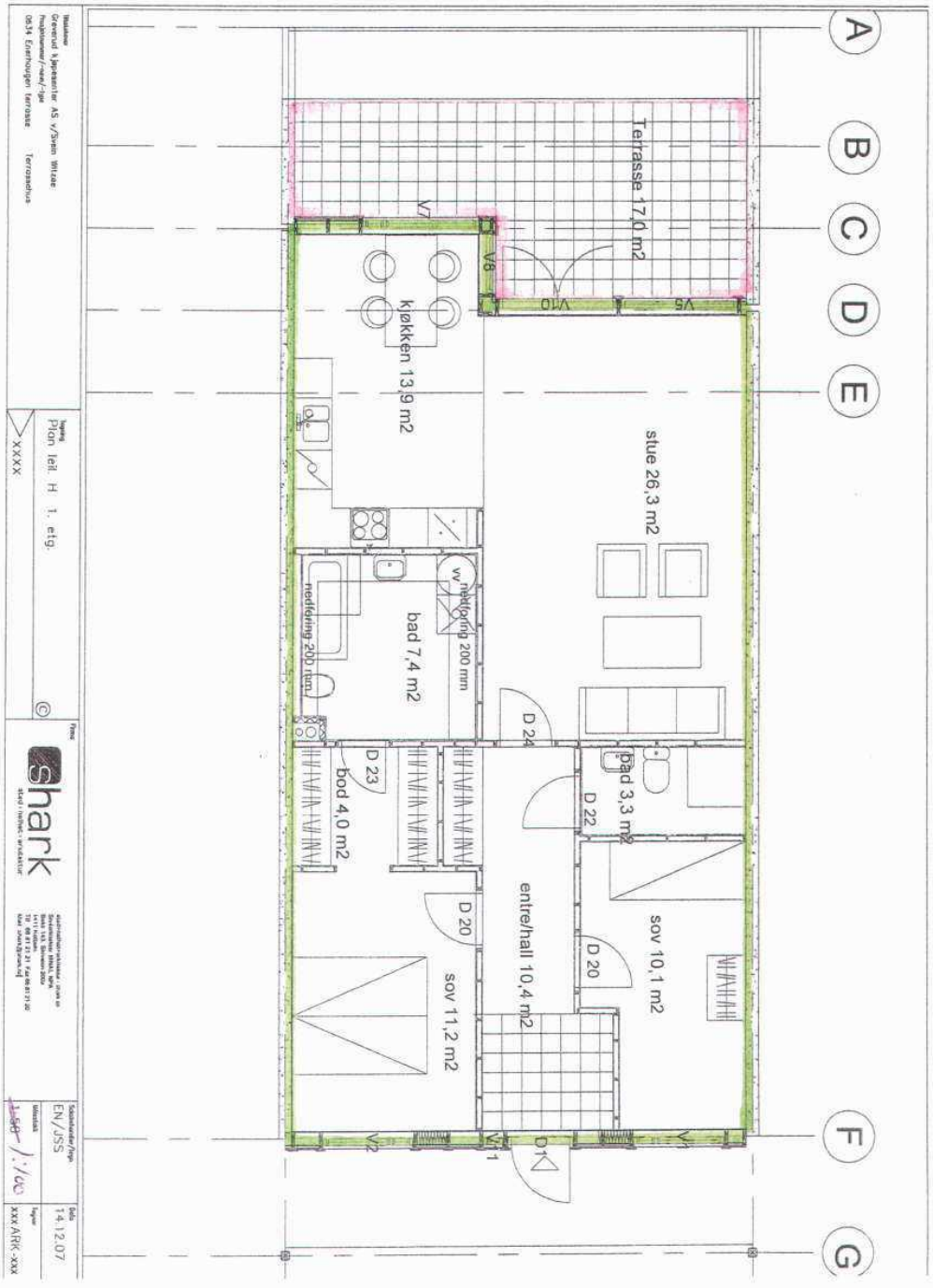
11

113/130
1. ETG Snr. 5
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



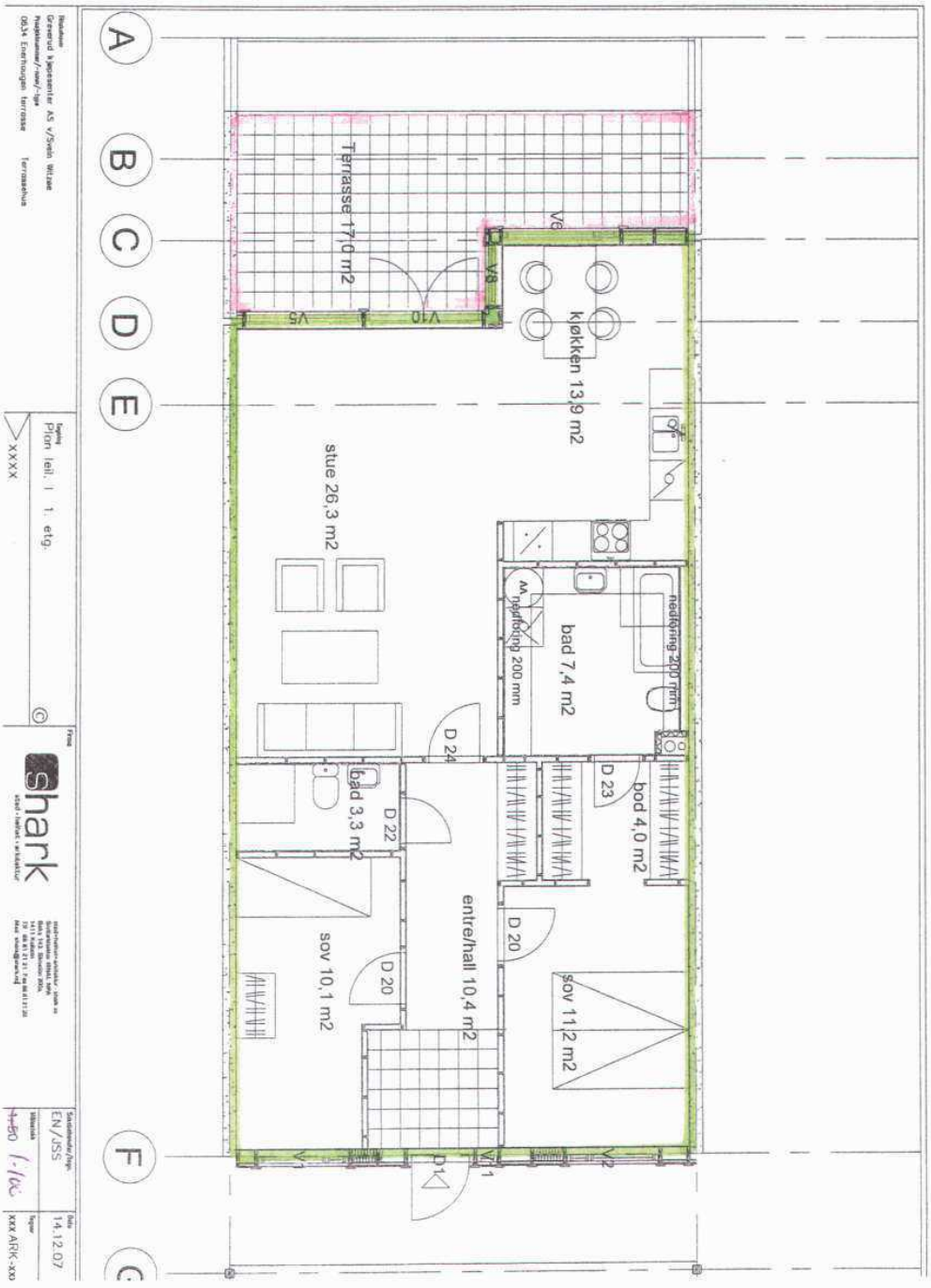
12

113/130
1. ETG SNR. 6
BRUKSAREAL
TILLEGGSAREAL



13

113/130
1. ETG SNR 7
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



14

113/130
1. ETG. SVR. 8
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



15

113/130
2 ETG. SNR. 9
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL

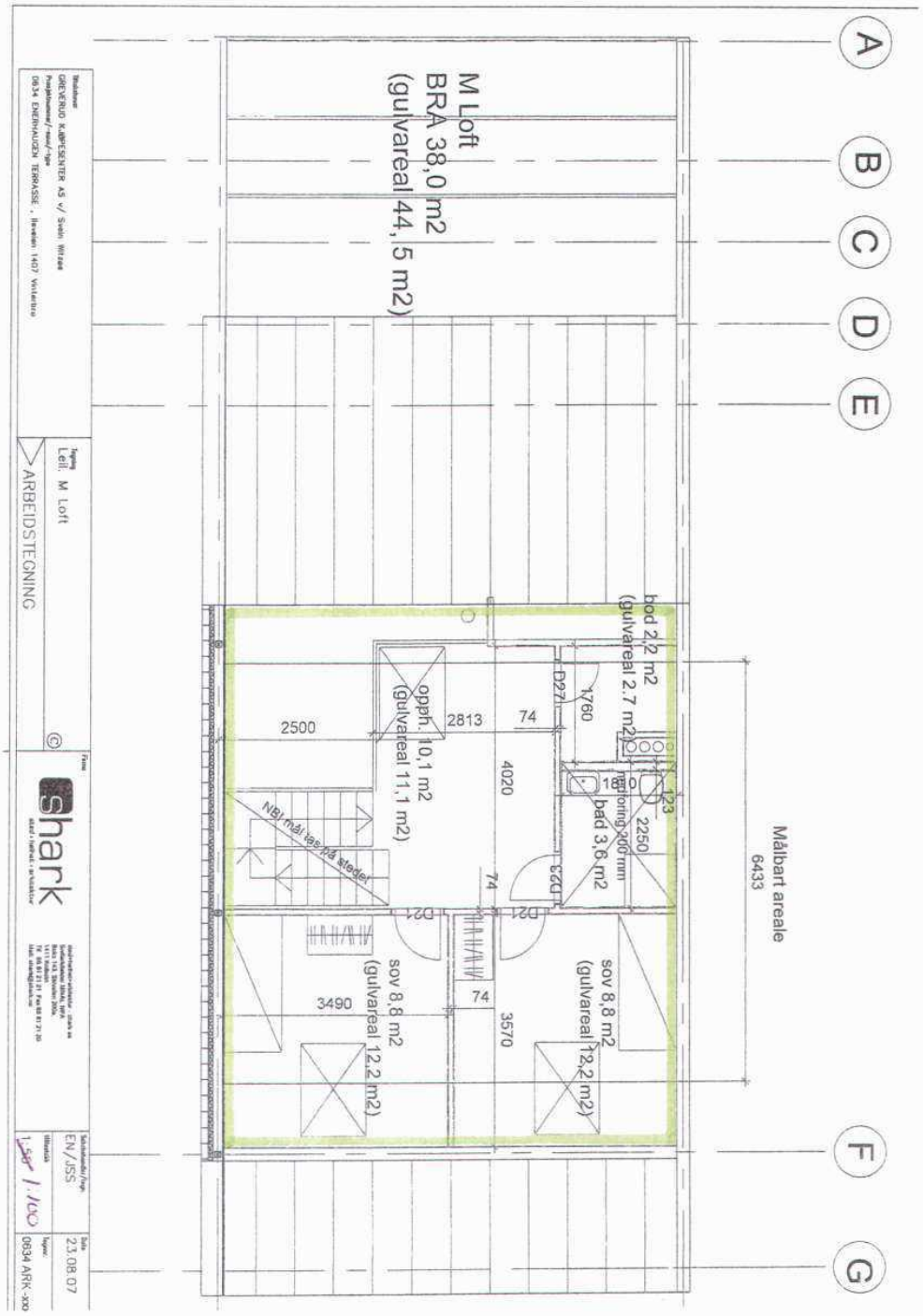


16

113/130

LOFTSPLAN SVE. 9

BOLIGAREAL



17

113 / 130

2. ETG. SNR. 10

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

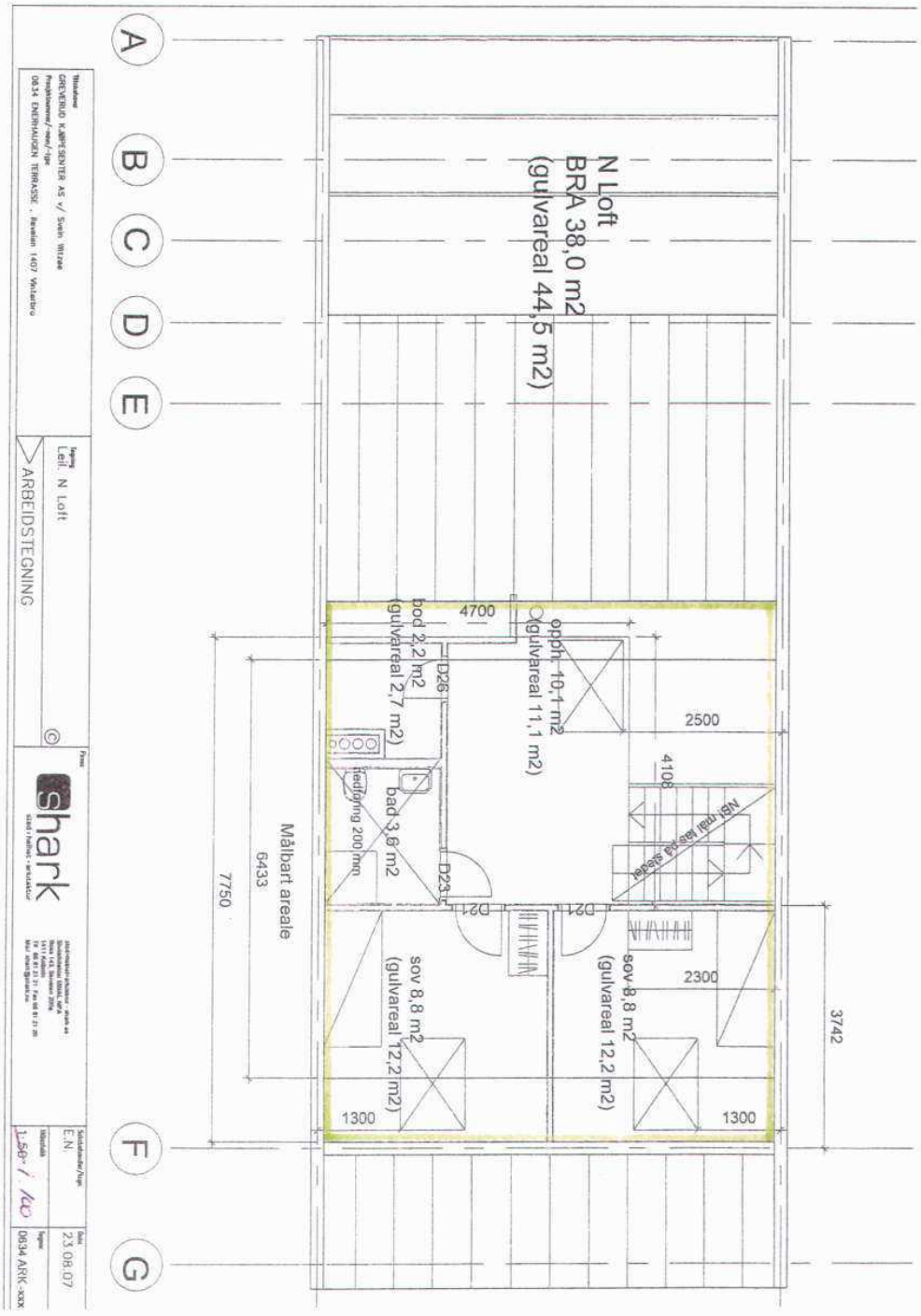


18

113/130

LOFTSKAN Sve. 10

BOLIGAREAL



19

113/130
2. ETG. SNR. 11
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL

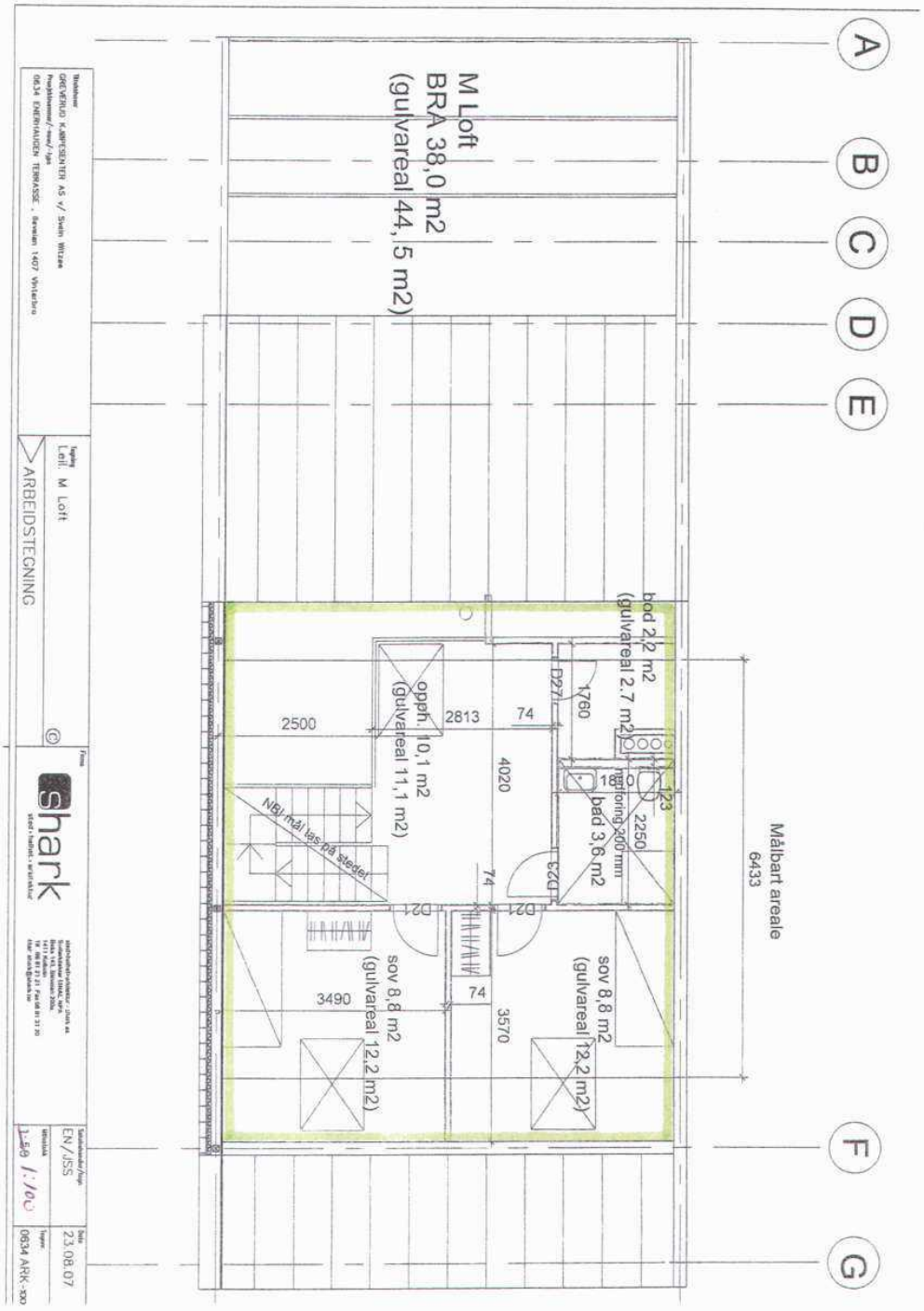


20

113/130

LOFTSRAD SNR. 11

BOLIGAREAL



21

113/130

2. ETG. SNR. 12

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

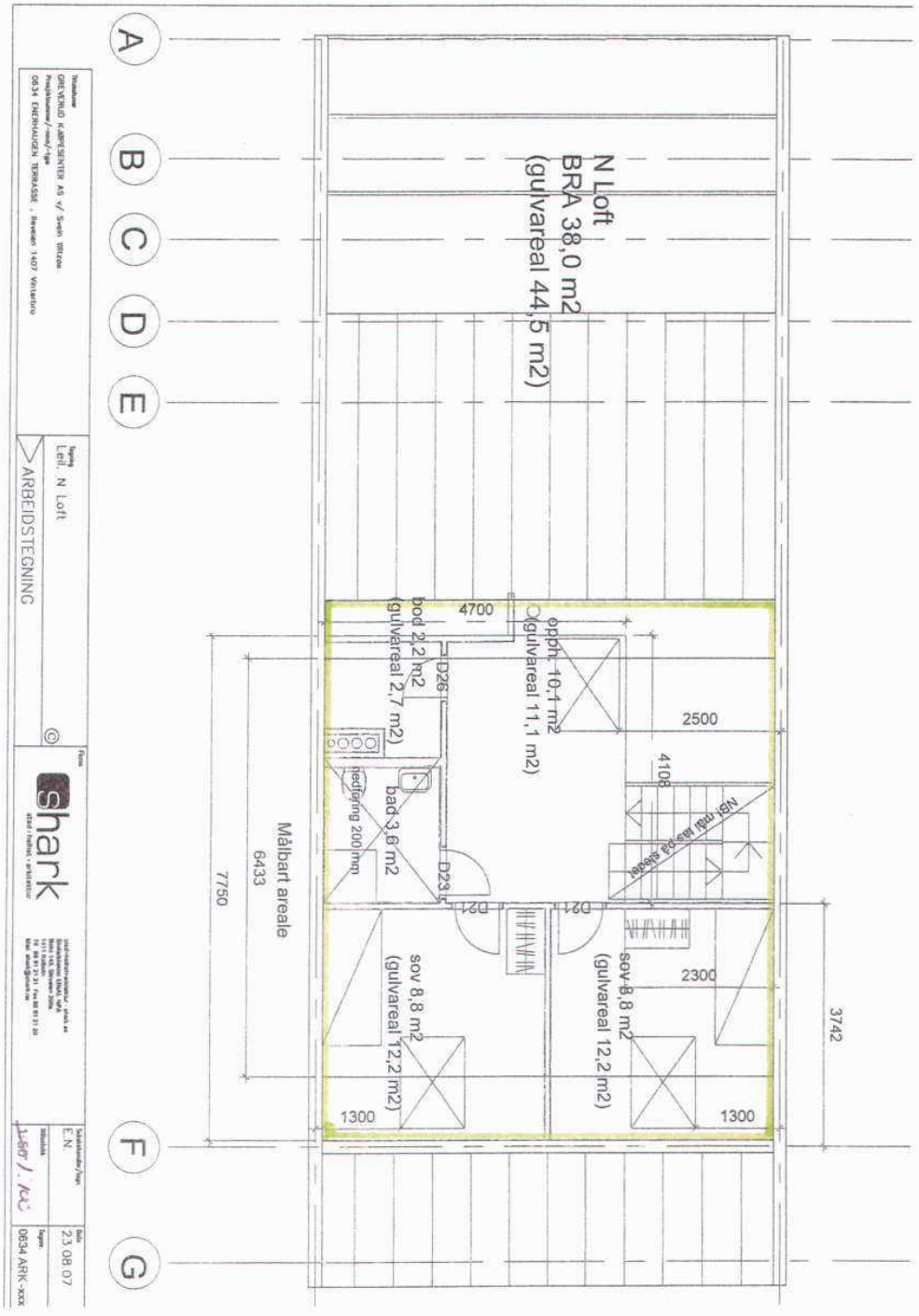


22

113/130

LOFTSPLAN Snø. 12

BOLIGAREAL



23

113/130

UNDERETASJE SNR. 13

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



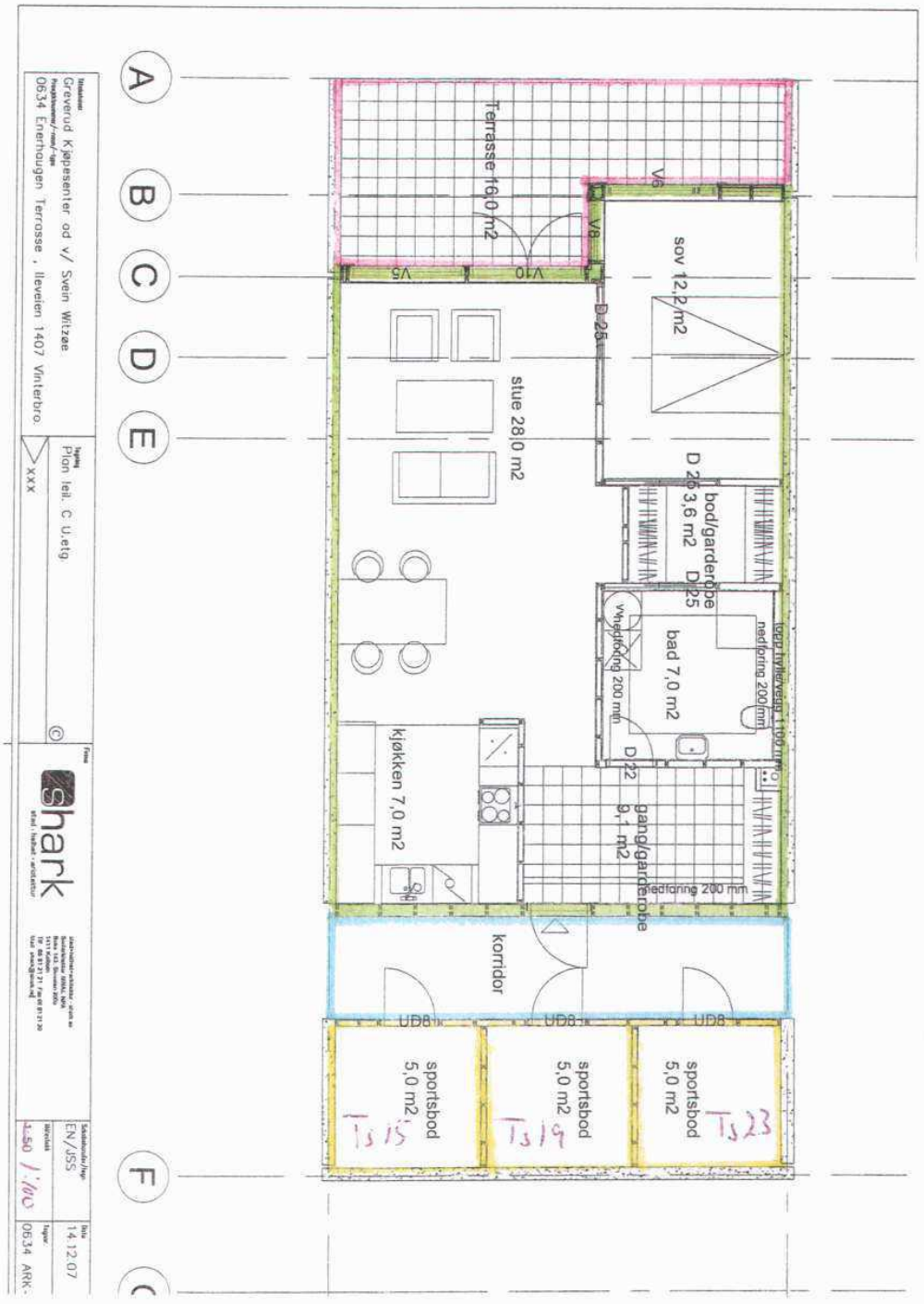
24

113/130
UNDERETASJE (NR. 14
BRUKSAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



25

113/130
UNDERETASJE SNR. 15
BRUTTOAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



26

113/130

UNDERETASJE SNR. 16

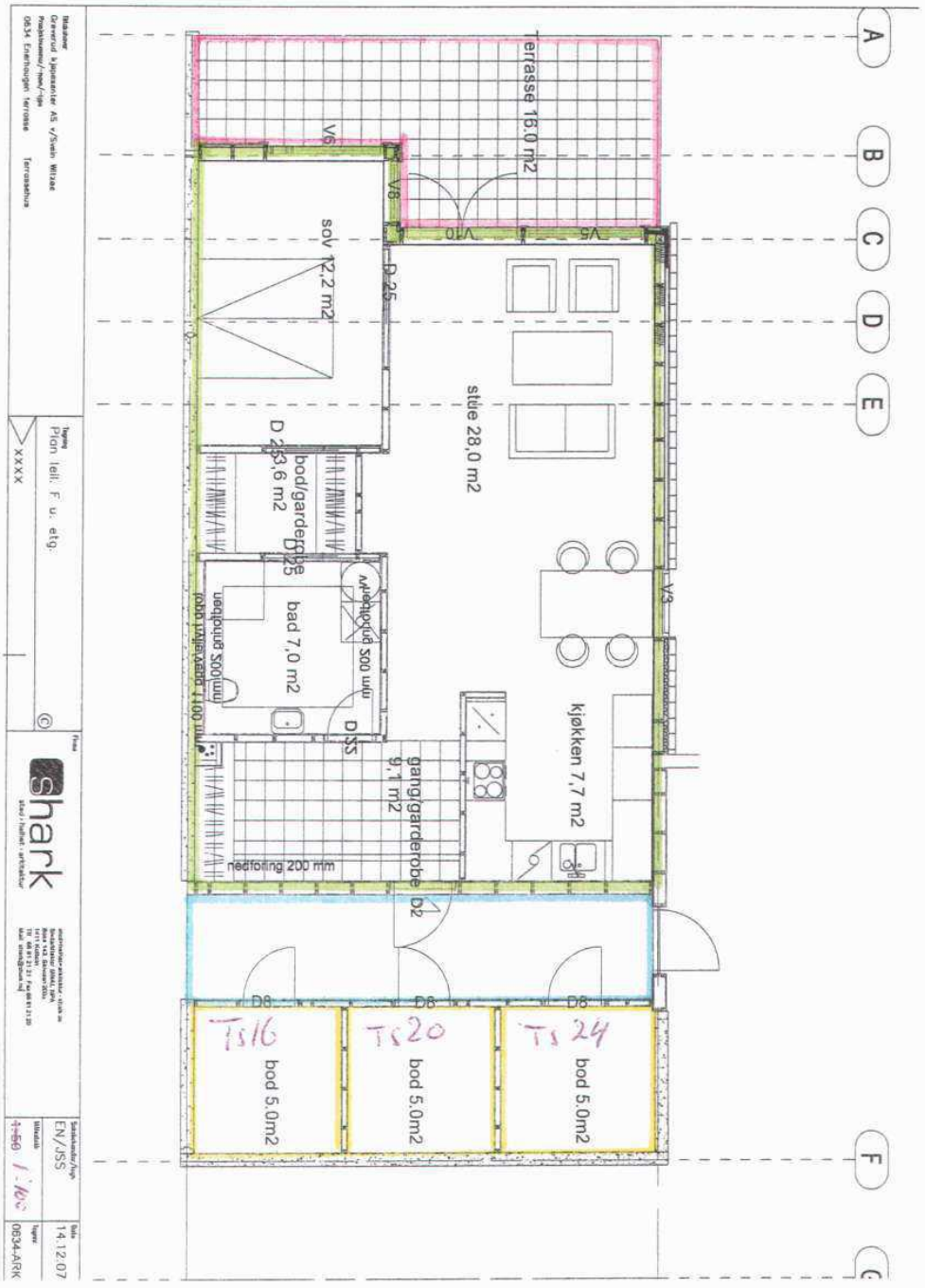
BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

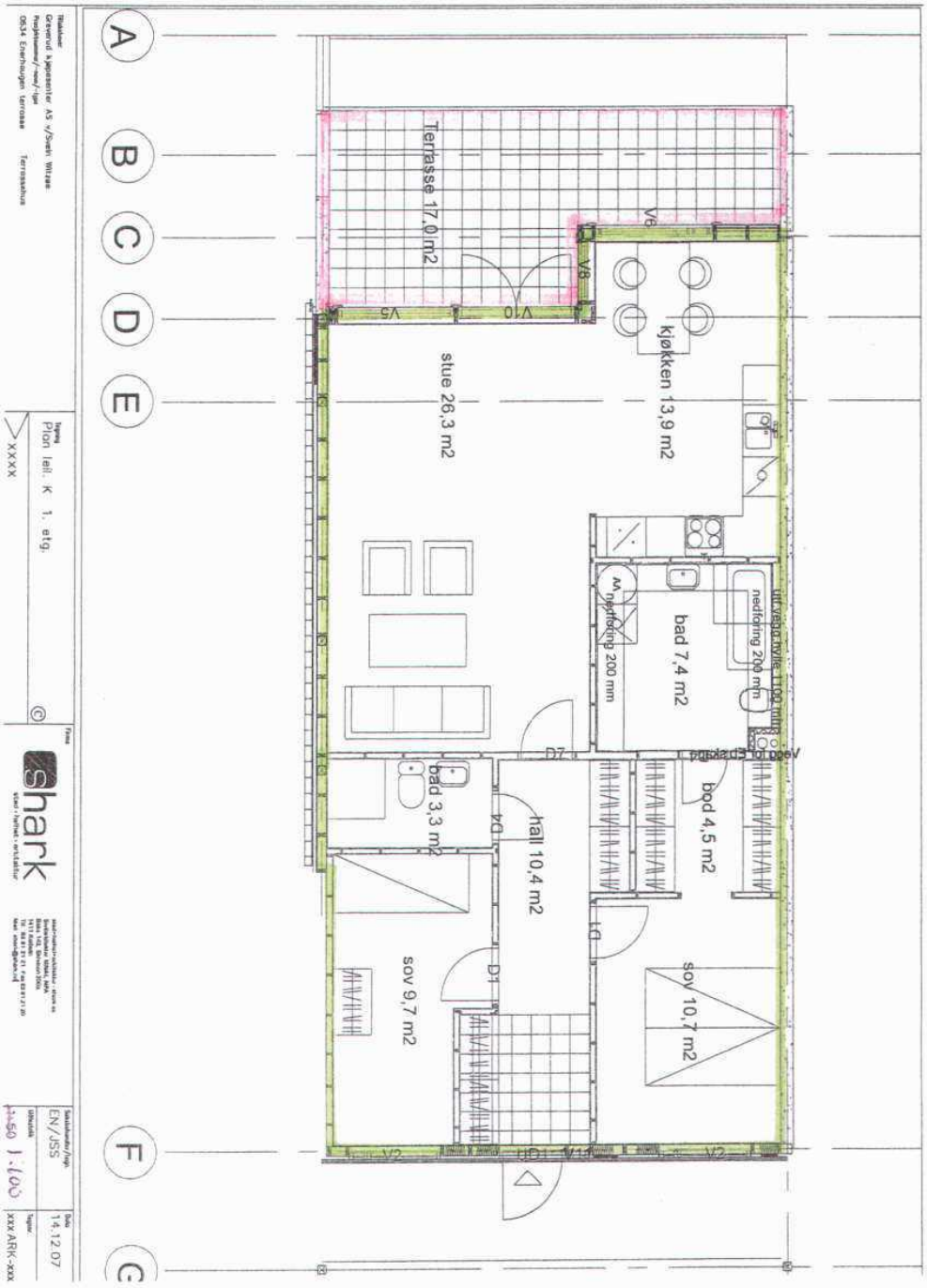
TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



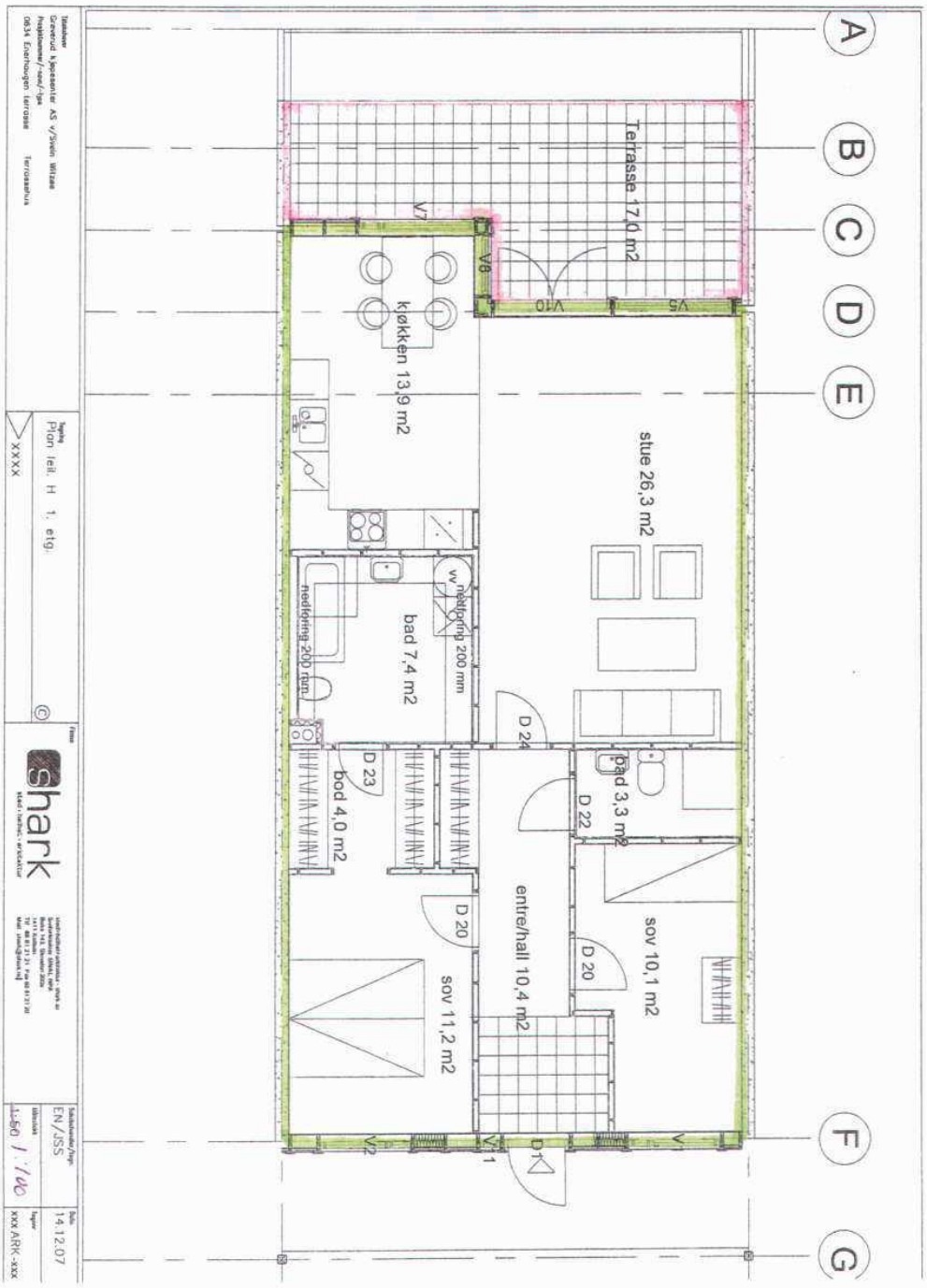
27

113/130
1. ETG. SNR. 17
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



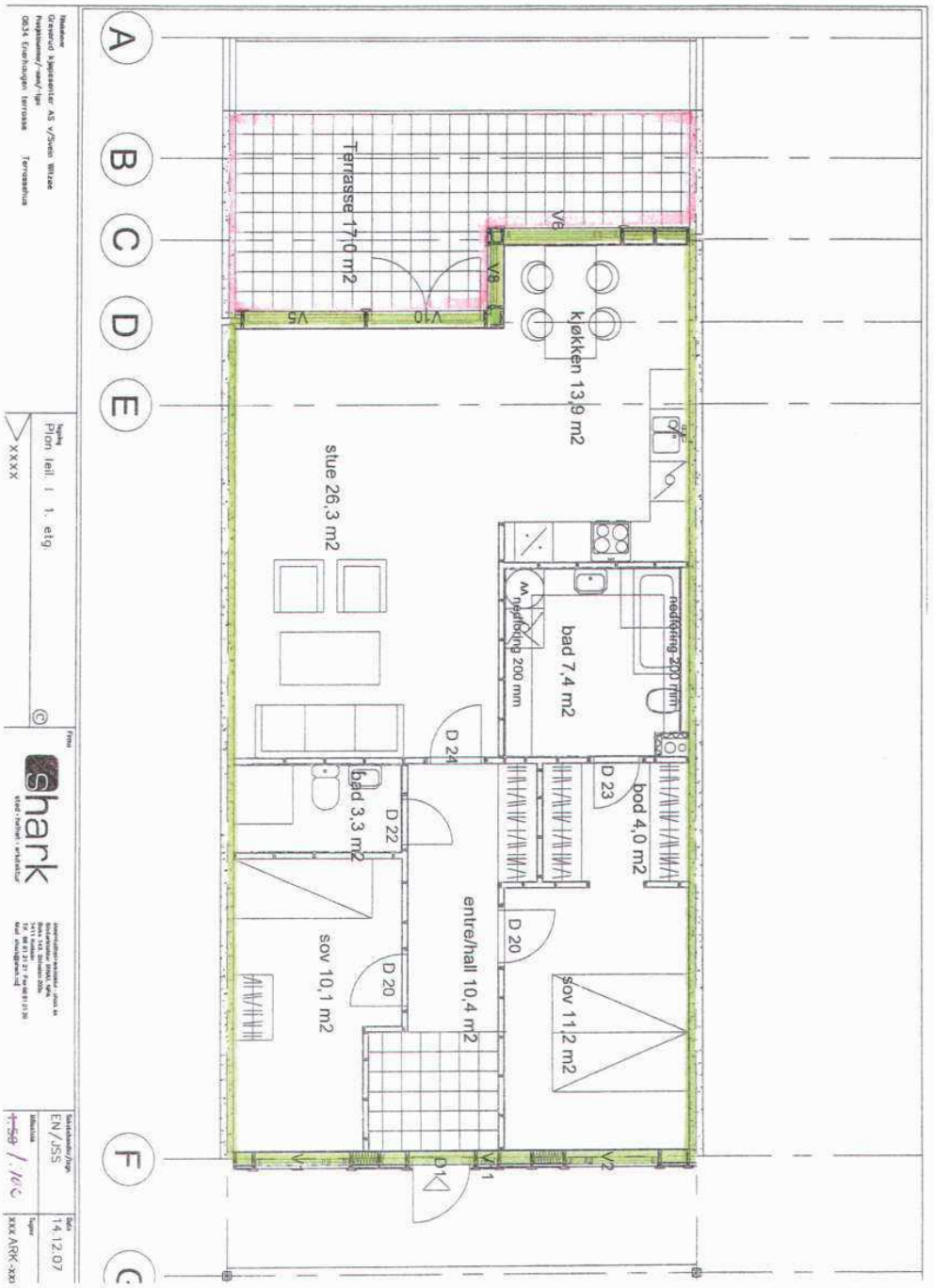
28

113/130
1. ETG SUE 13
BRUKSAREAL
TILLEGGSAREAL

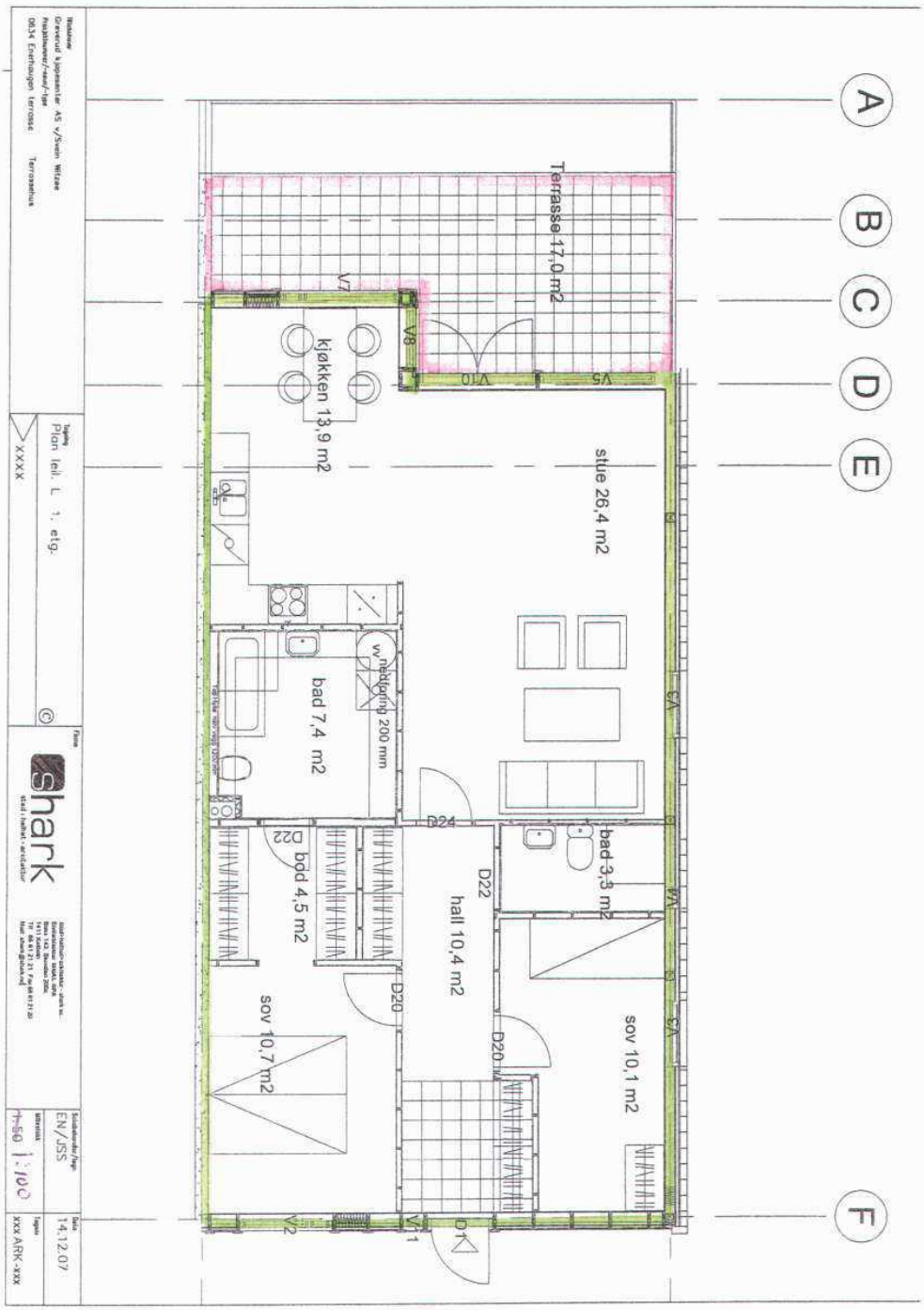


29

113/130
1. ETG. SNR. 19
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



113/130
1 ETG SNR. 20
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



31

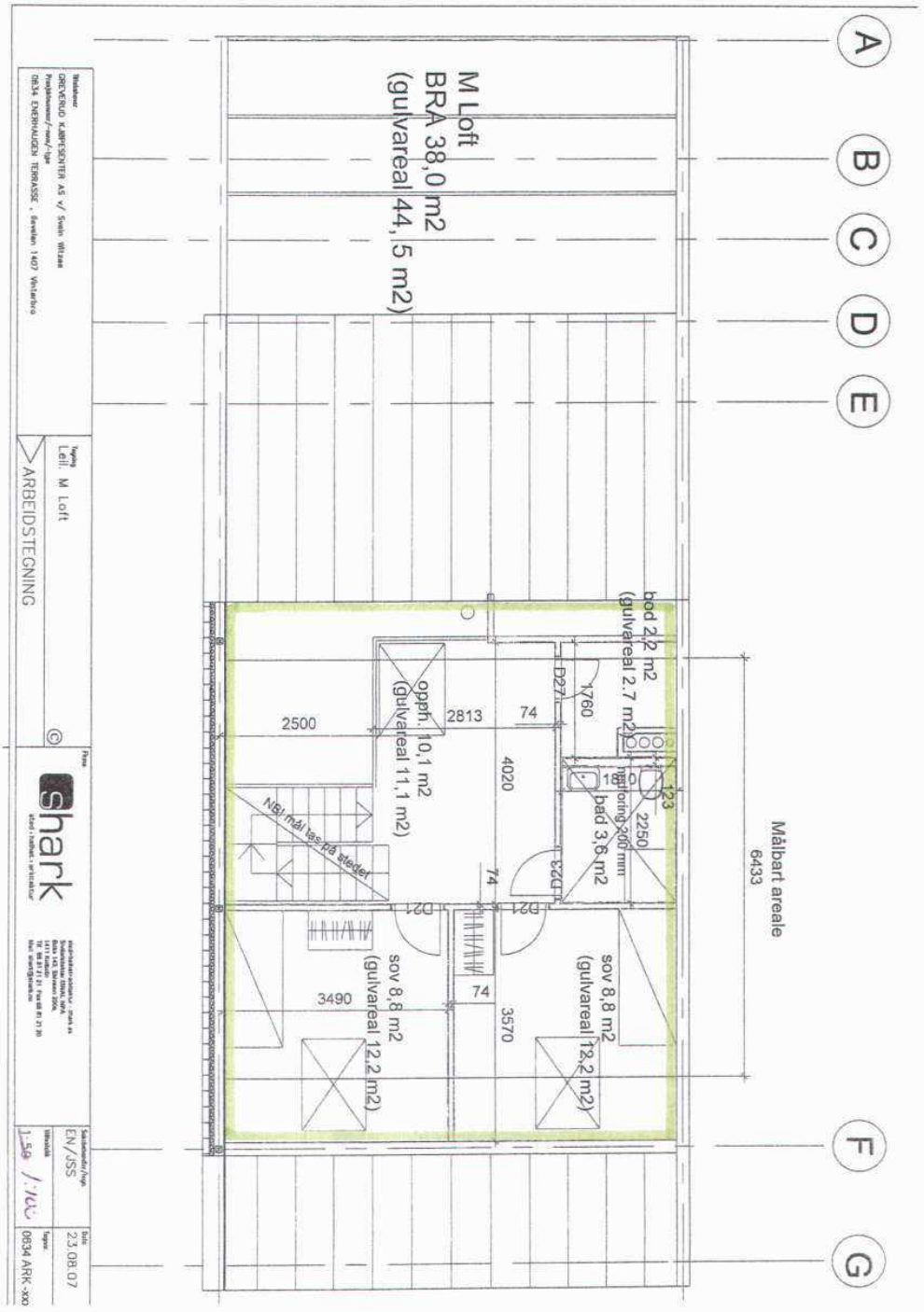
113/130
2 ETG. SOE. 21

BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL



32

113/130
LOFTSRAN SVR. 21
BOLIGAREAL



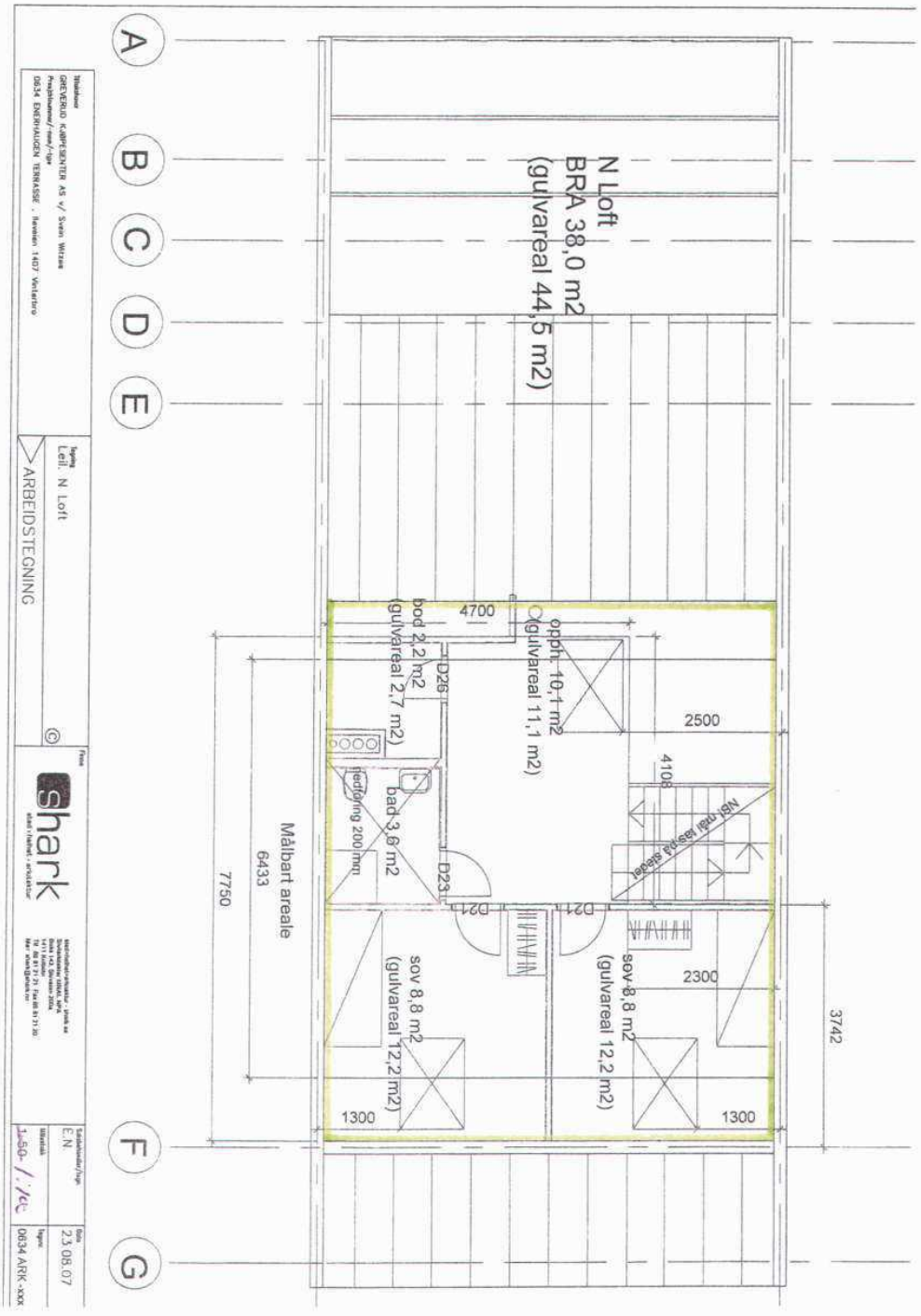
33

113/130
2. ETG SNR. 22
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL



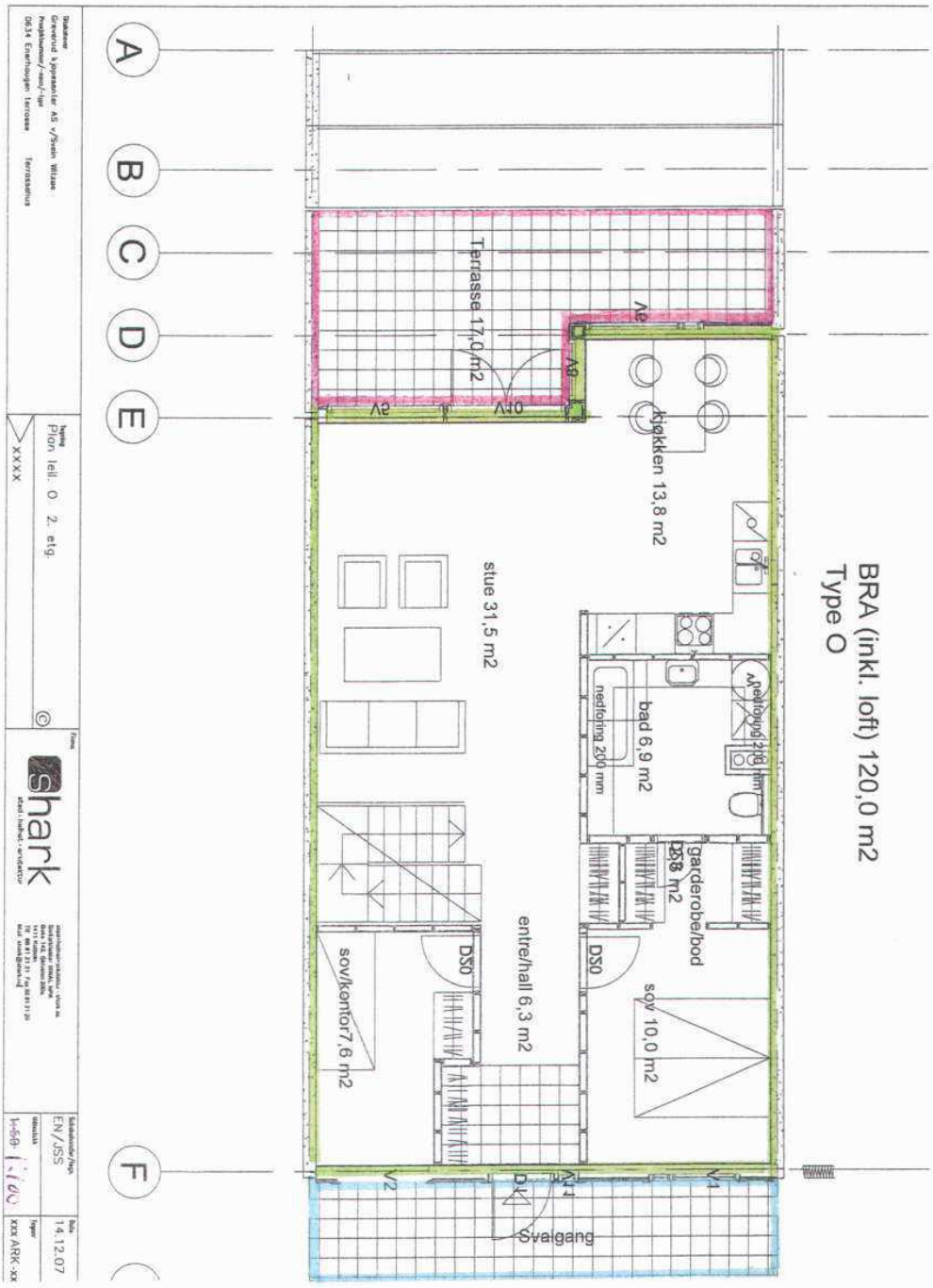
34

113/130
LOFTSPLAN SNR. 22
BOLIGAREAL



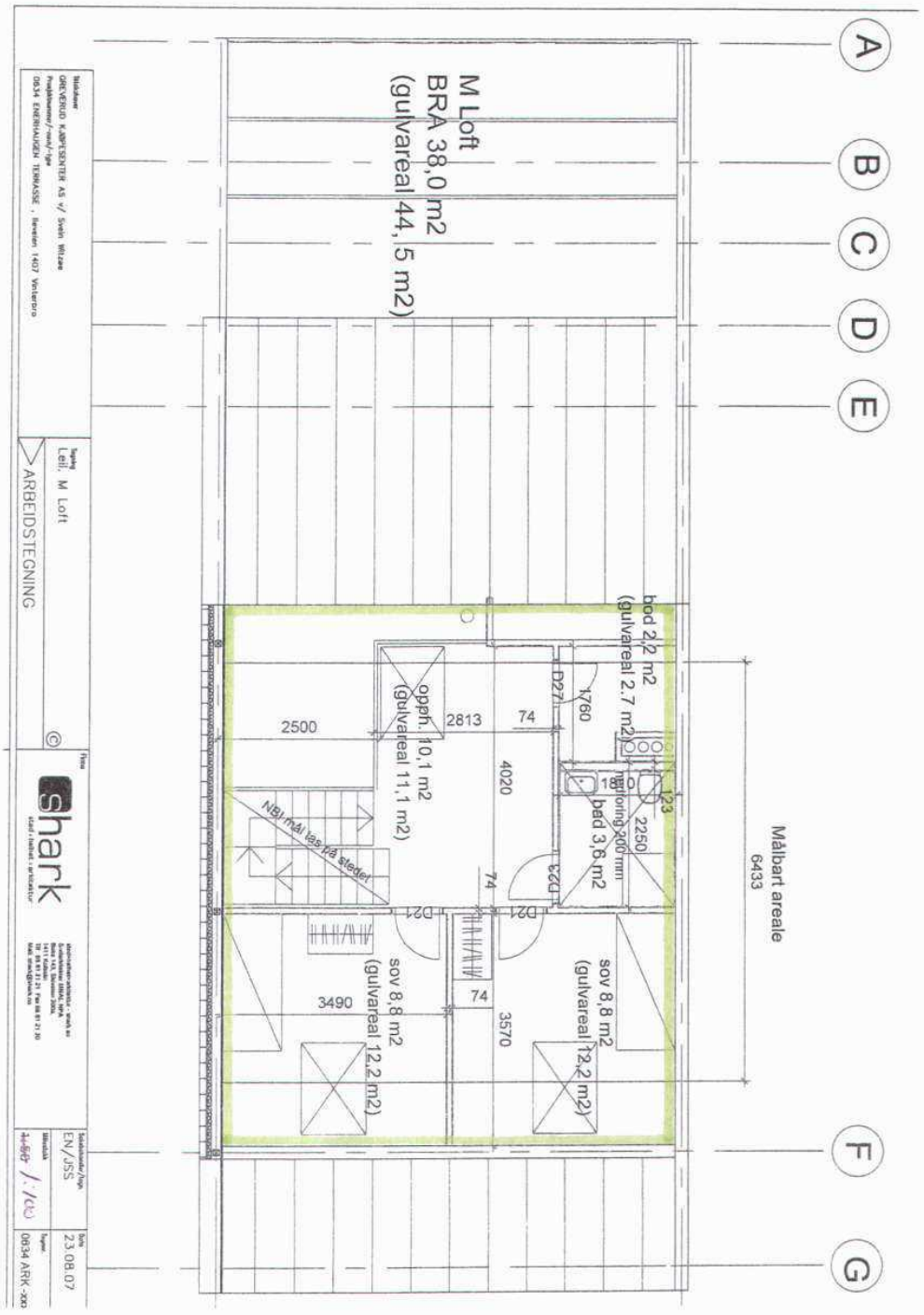
35

113/130
2. ETG. SNR. 23
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL



36

113/130
LOFTSRAM SNR. 23
BOLIGAREAL

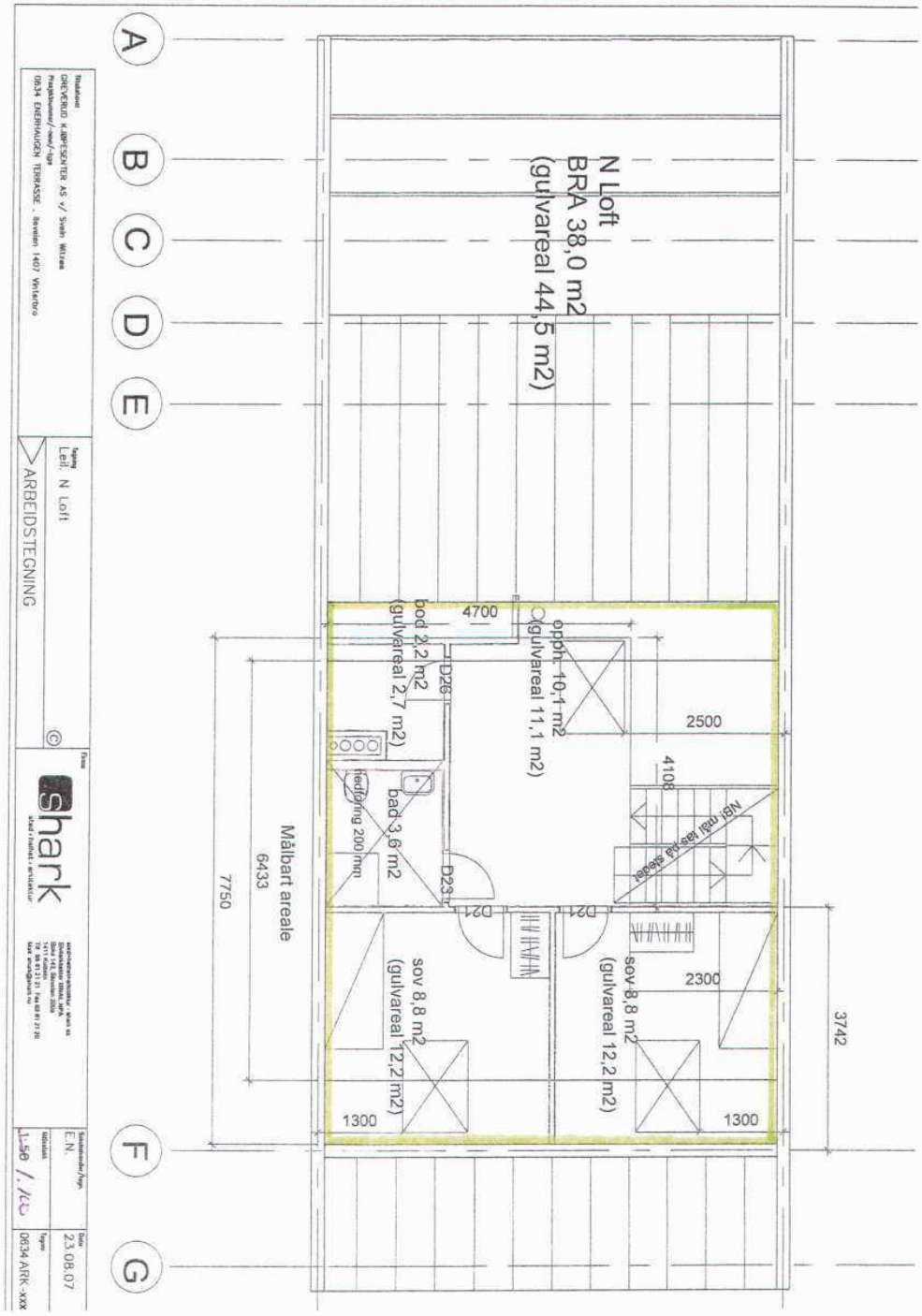


113/130
2. ETG SNR. 24
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL



38

IB/130
LOFTSPLAN SNR. 24
BOLIGAREAL



39

113/130

UNDERETASJE Snr. 25

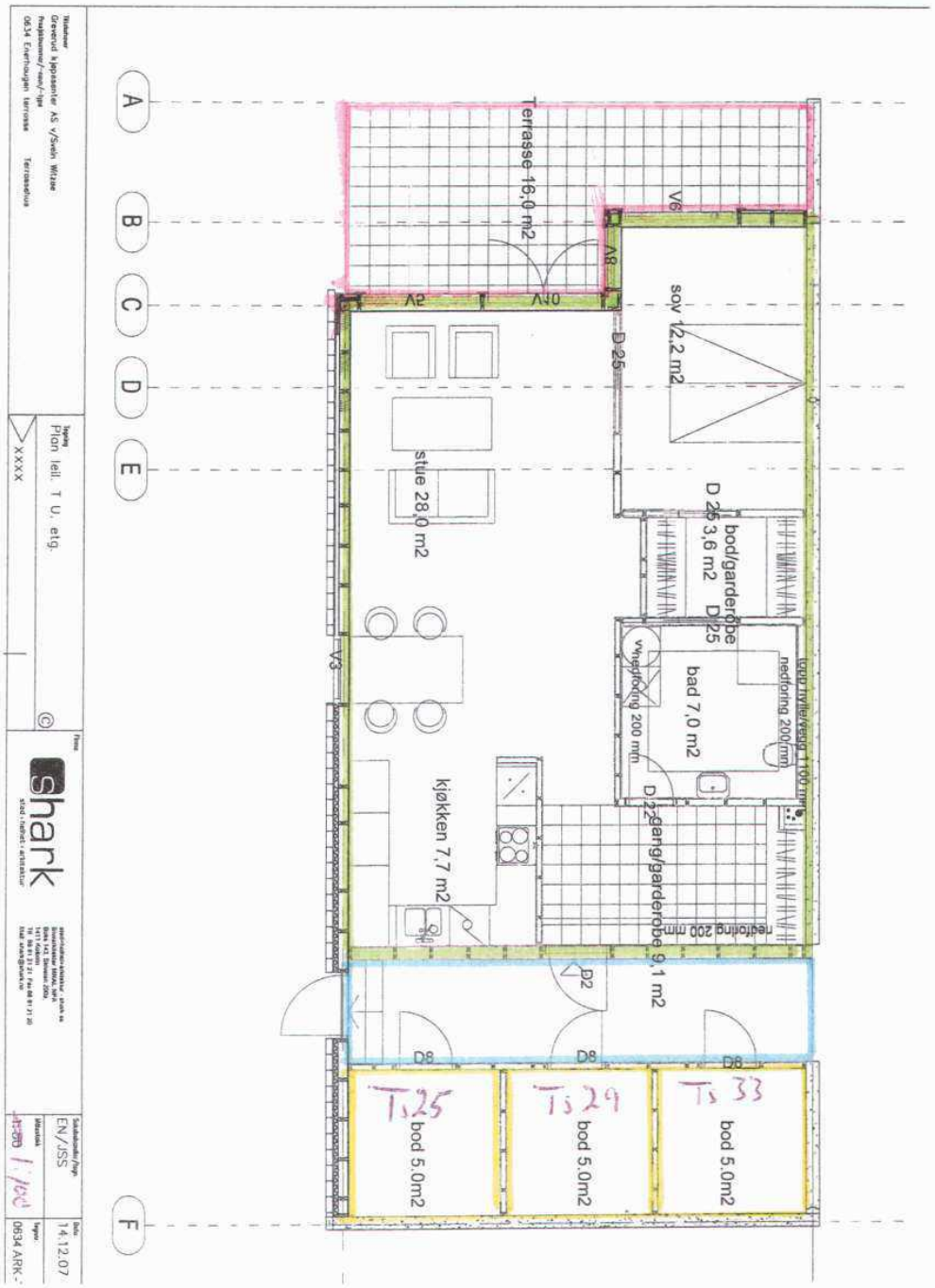
BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



40

113/130
UNDERETASJE SNR. 26
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



41

113/130
UNDERETASJE SNR 27
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



42

113/130

UNDERETASJE STUE 28

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

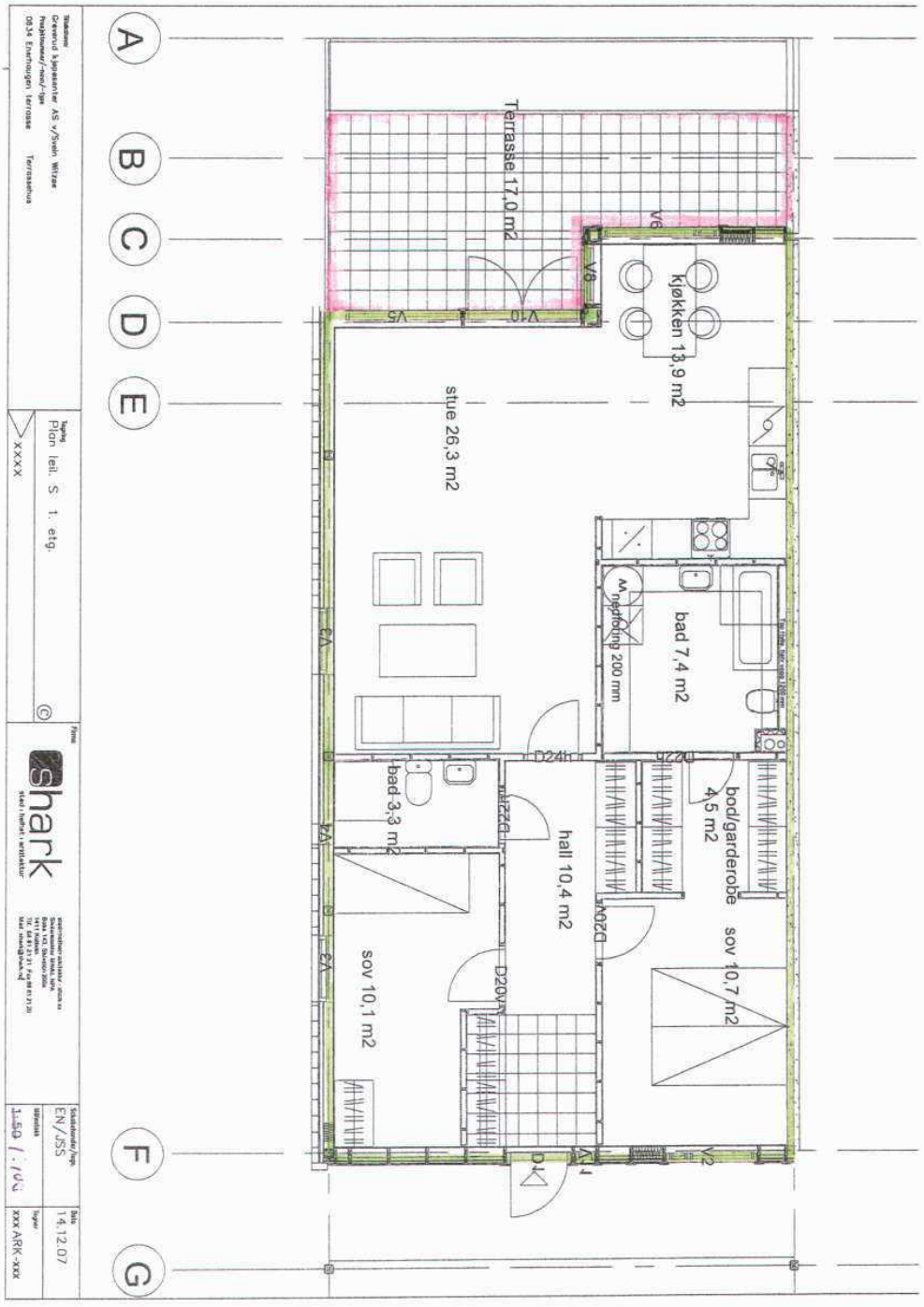
TILLEGGSAREAL

ANDRE SERSKILT



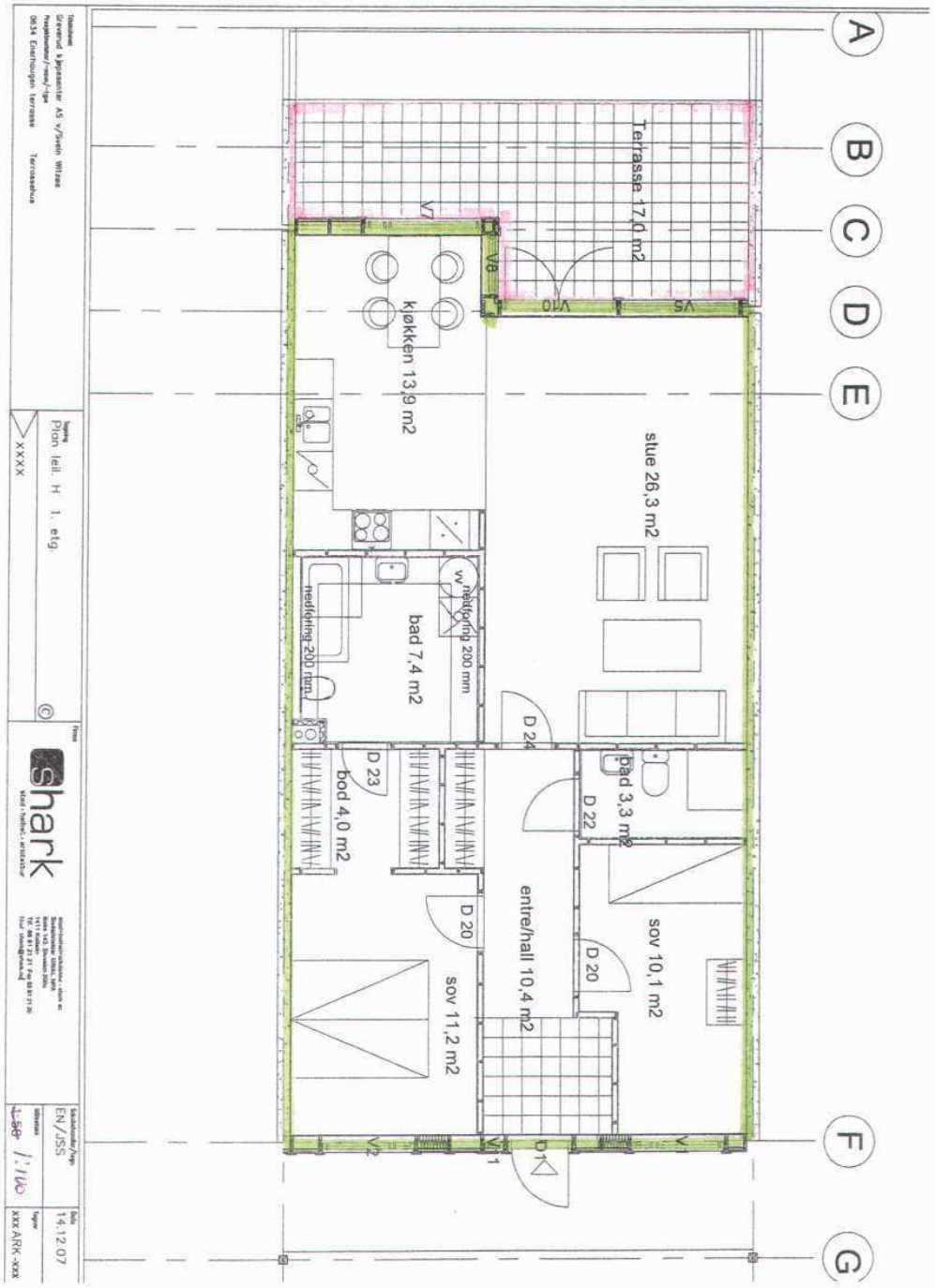
43

113/130
1. ETG. SNR. 29
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



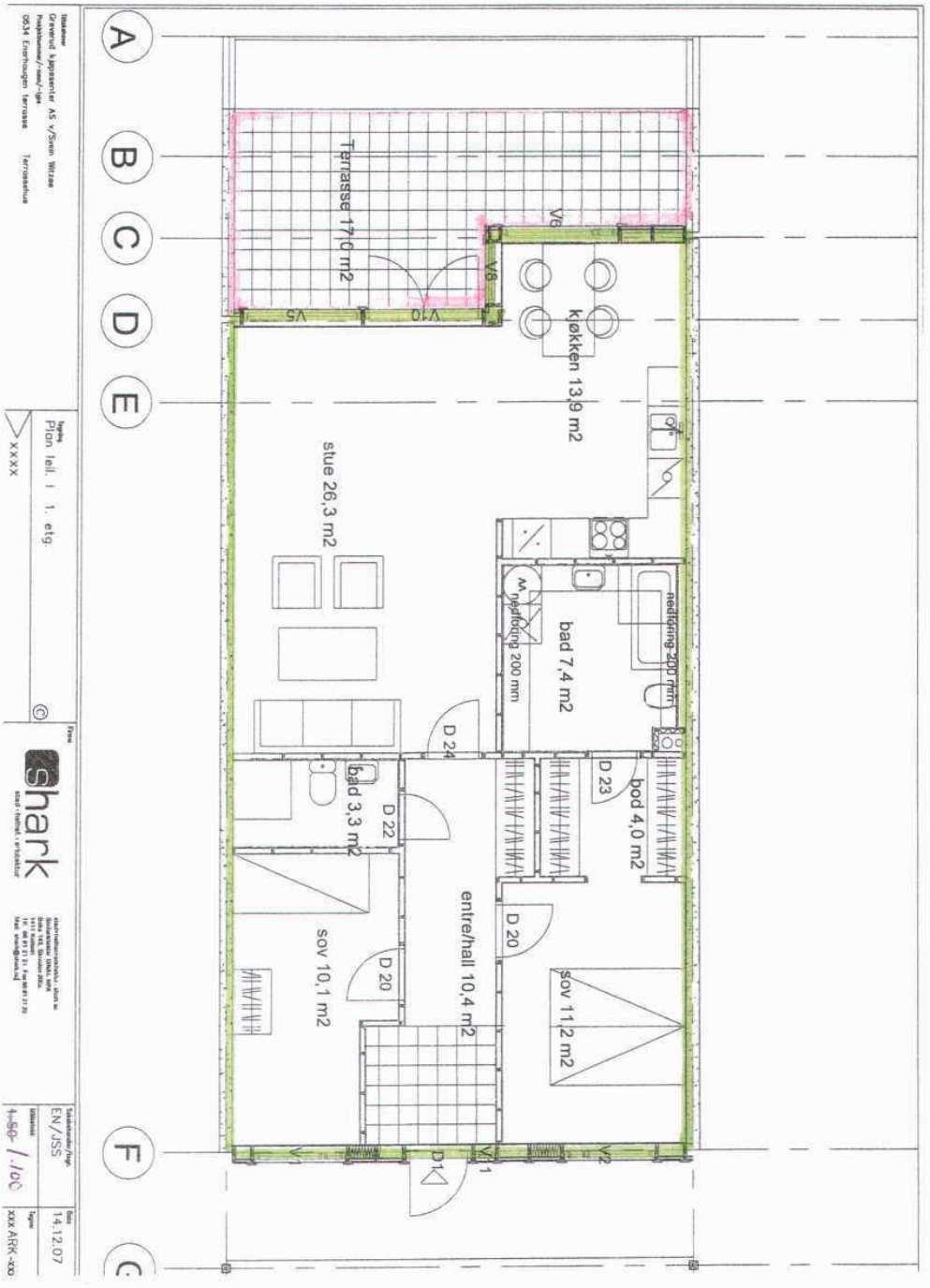
44

113/130
1. ETG. SNR. 30
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



45

113/130
1. ~~ETG~~ SVE. 31
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



46

113/130
1 ETG. SNR. 32
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



47

113/130

2. ETG. SNR. 33

BRUKSAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

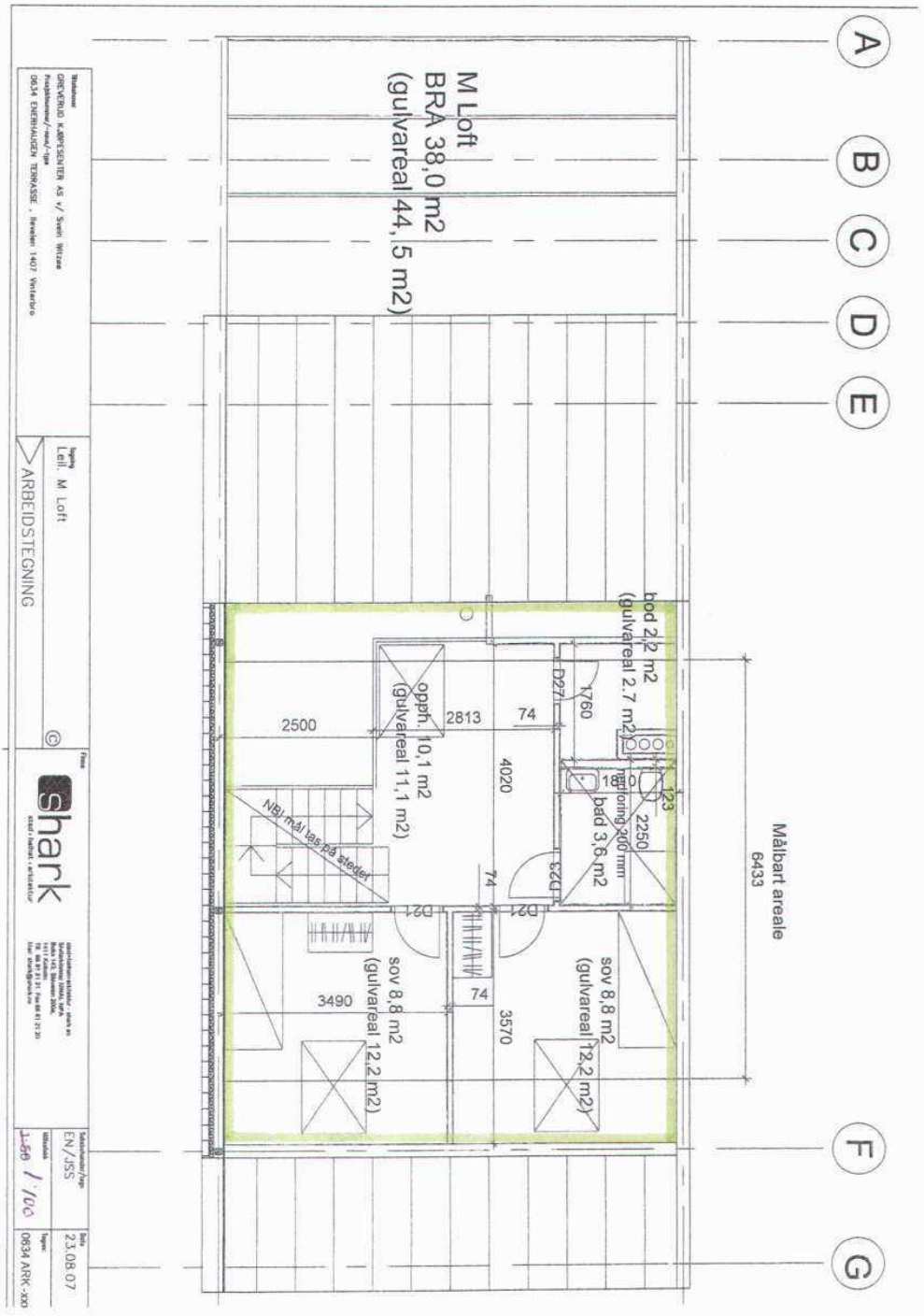


48

113/130

LOFTSPLAN SVG. 33

BOLIGAREAL



49

113/130

2 ETG. SVR. 34

BRUKSAREAL

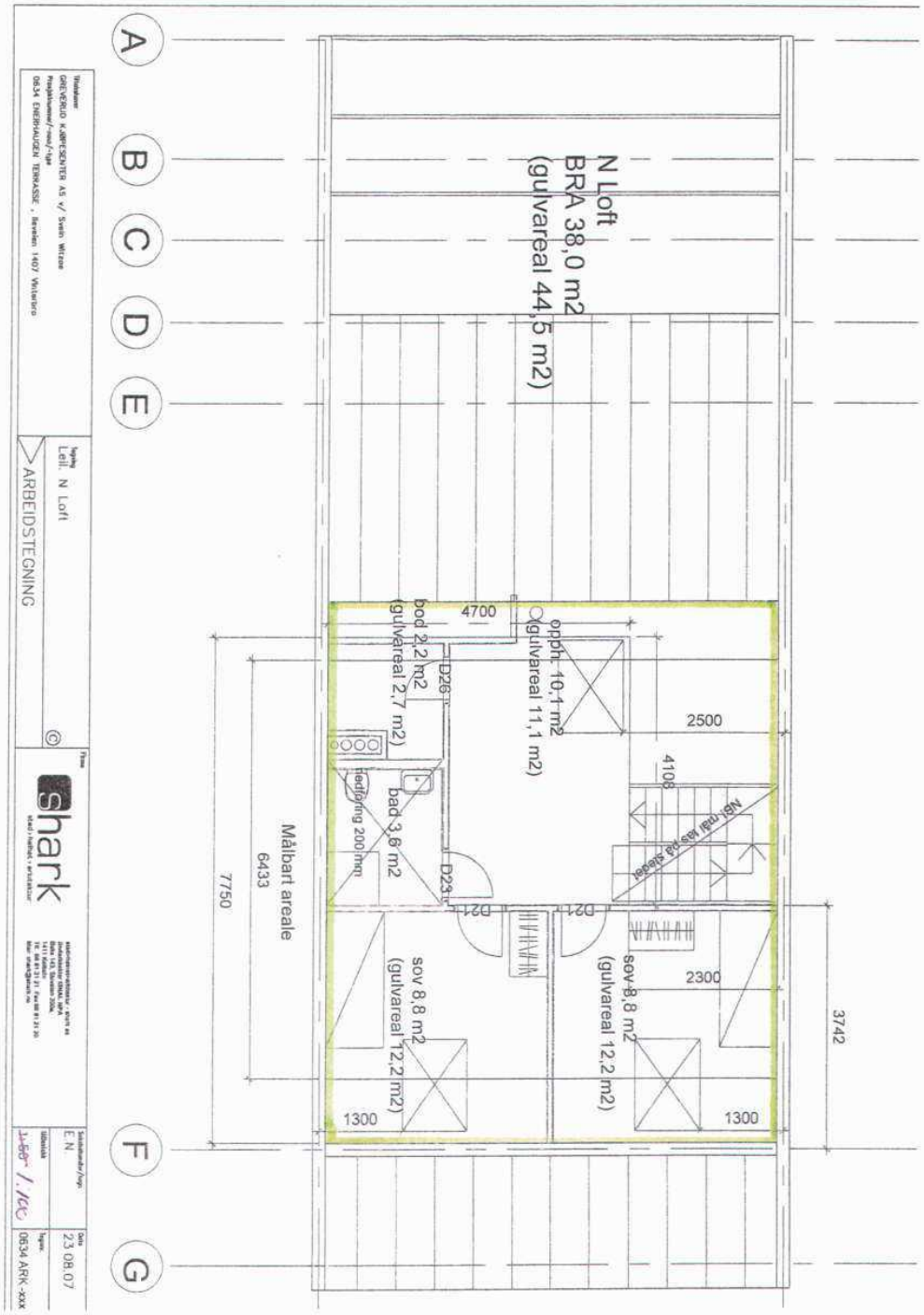
TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL



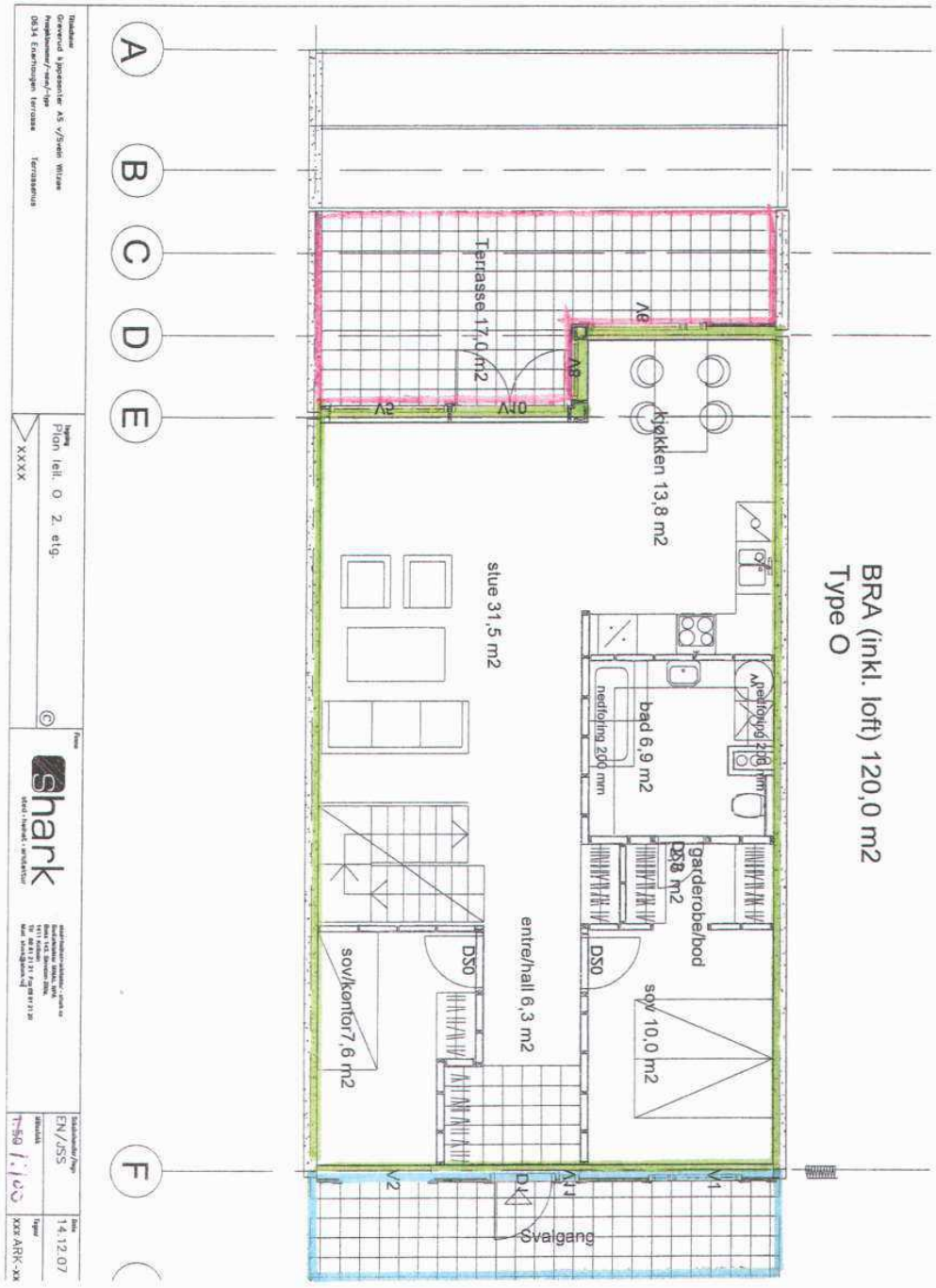
50

113/130
LUFTSPLAN SNR. 34
BRUKSAREAL



51

113/130
2 ETG. SKR. 35
BELIGGENDE
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL

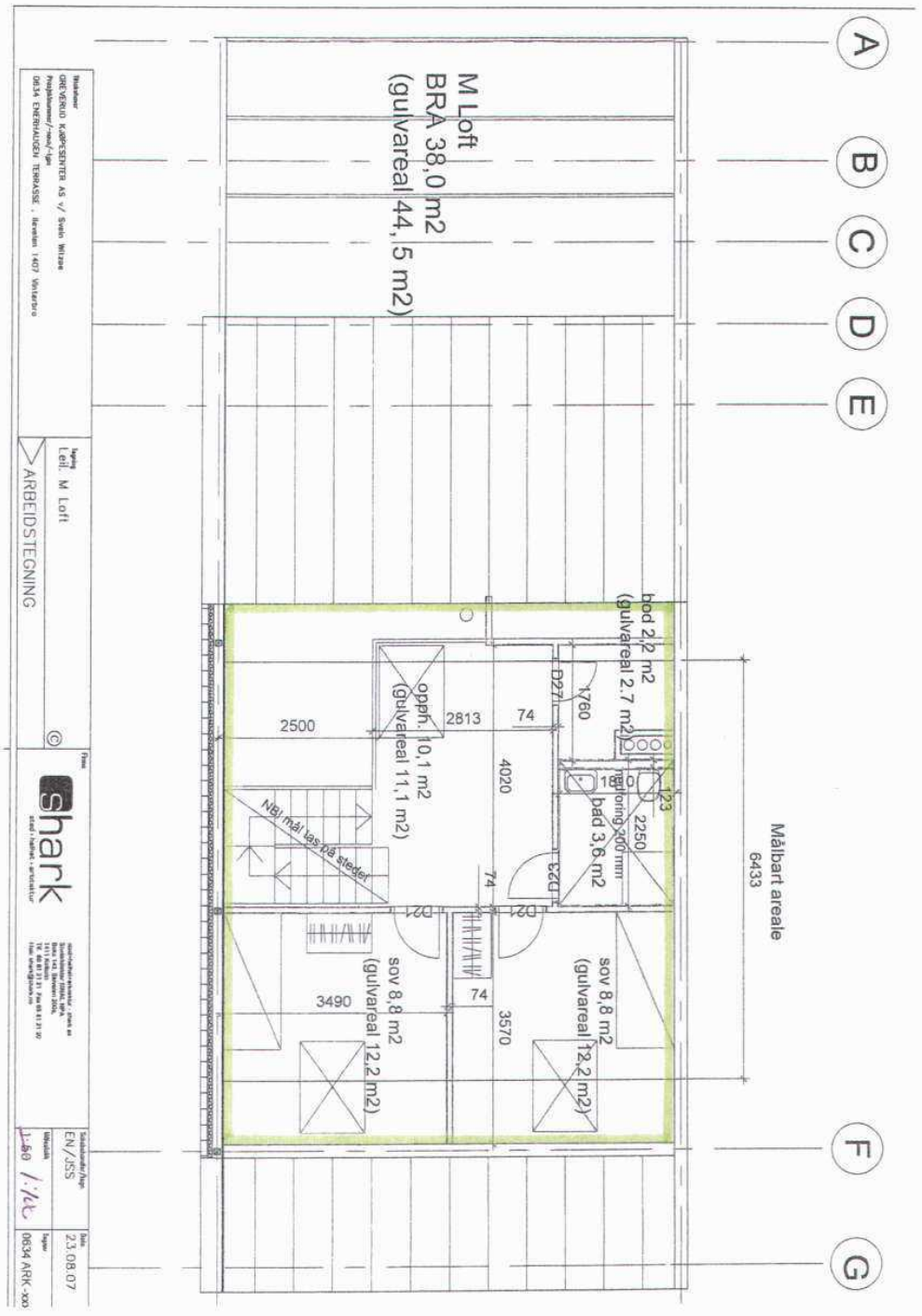


52

113/130

LOFTSPLAN SNR. 35

BOLIGAREAL



S3

113/130

2. ETG. SNR. 36

BOLIGAREAL

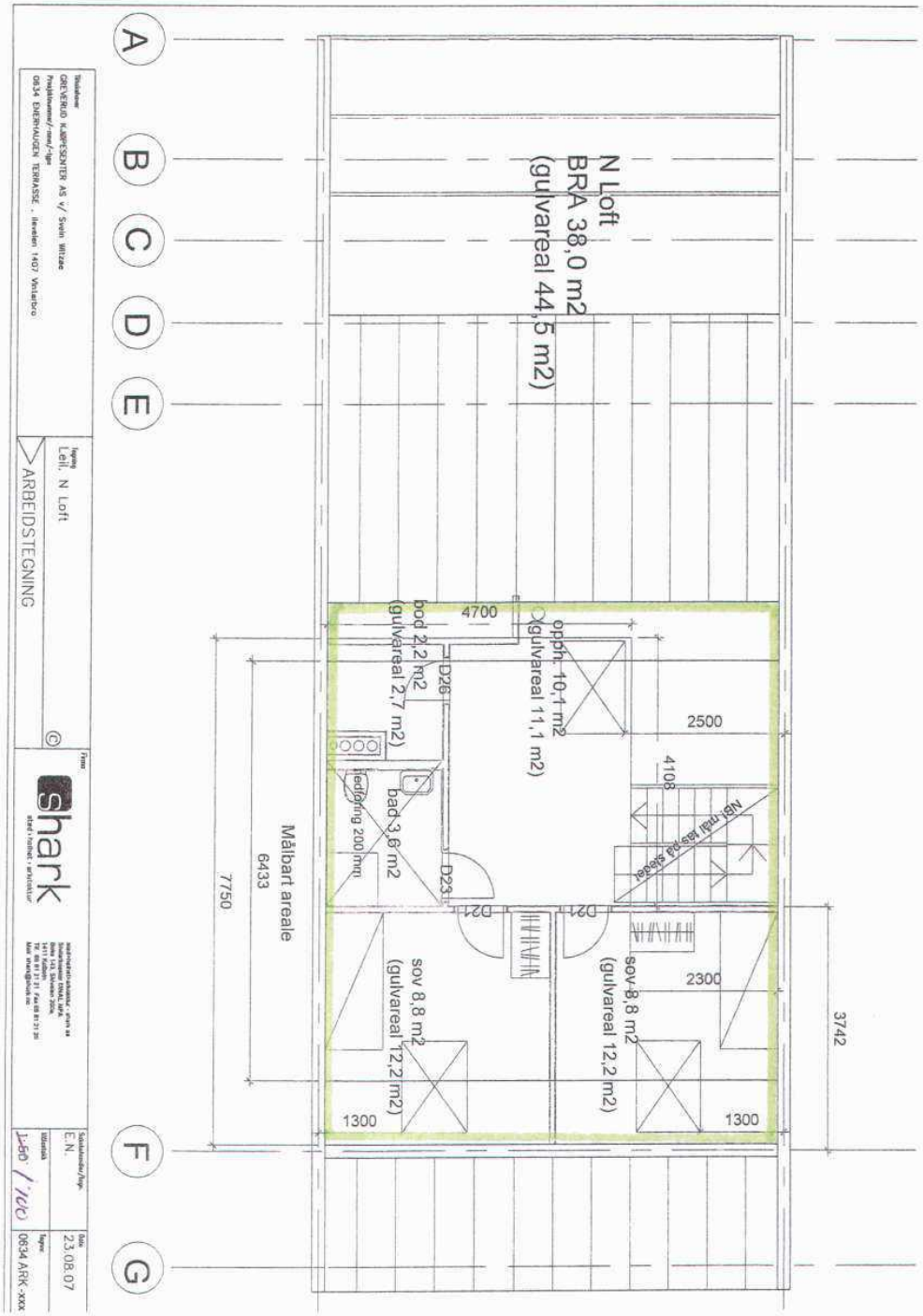
TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL



54

113/130
LOFTRAN SNR. 36
BOLIGAREAL



55

113/130

UNDERETASJE SNR. 37

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

TERRASSEAREAL

TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



56

113/130

UNDERETASJE SNR. 38

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

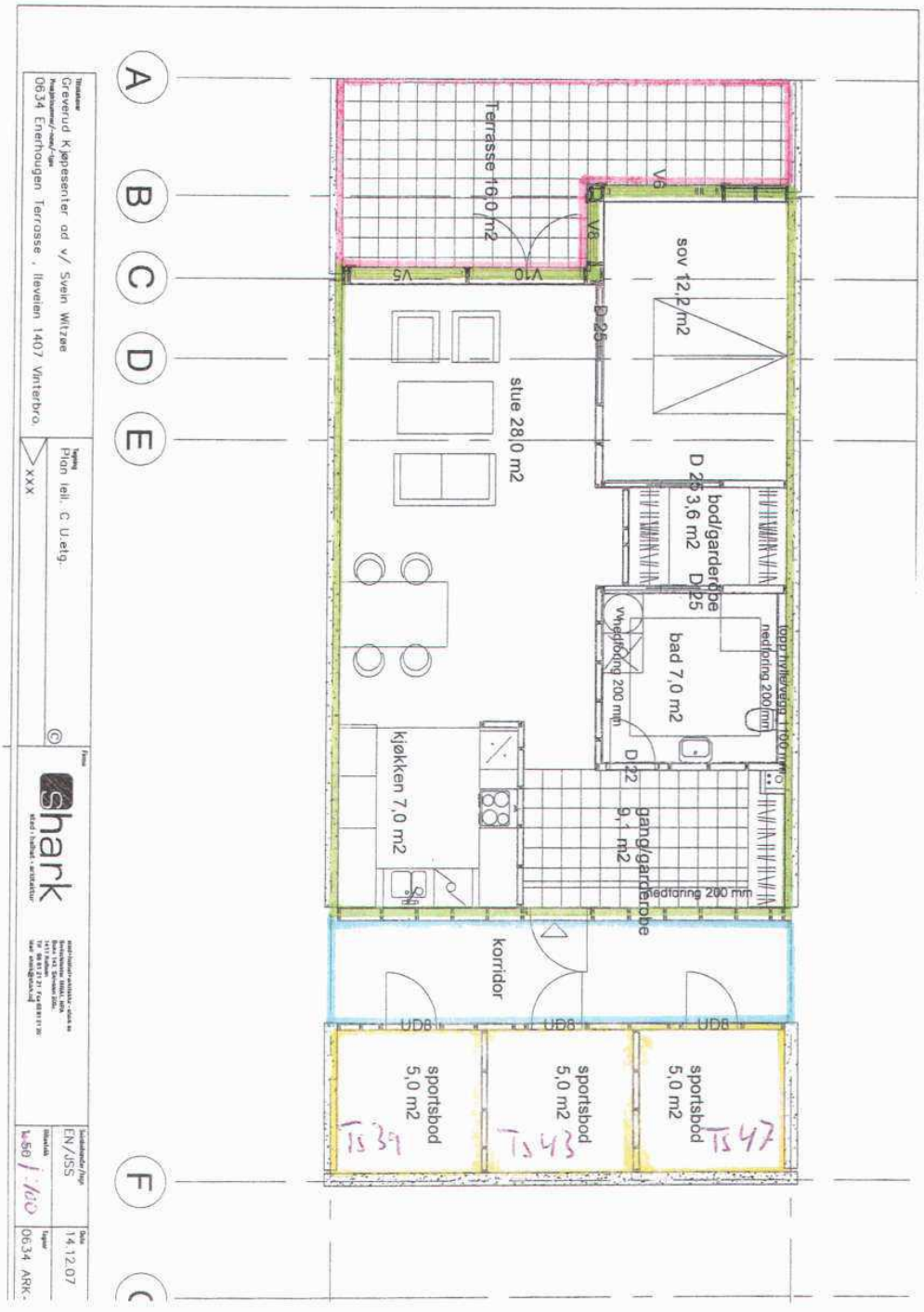
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



57

113/130
UNDERETASJE SNR. 39
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



58

113/130

UTDORETASJE SNR. 40

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



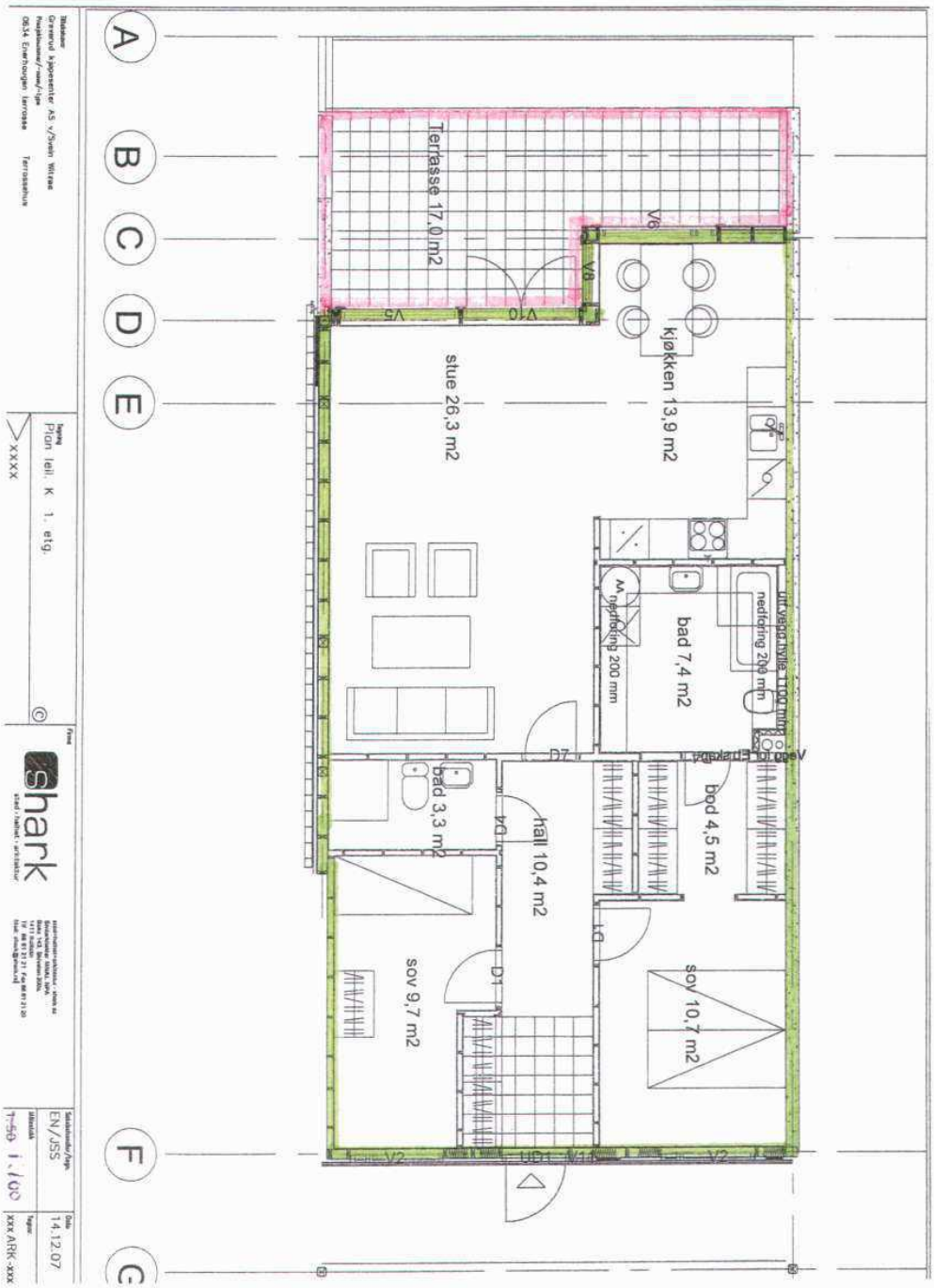
59

113/130

1. ETG. SNR. 41

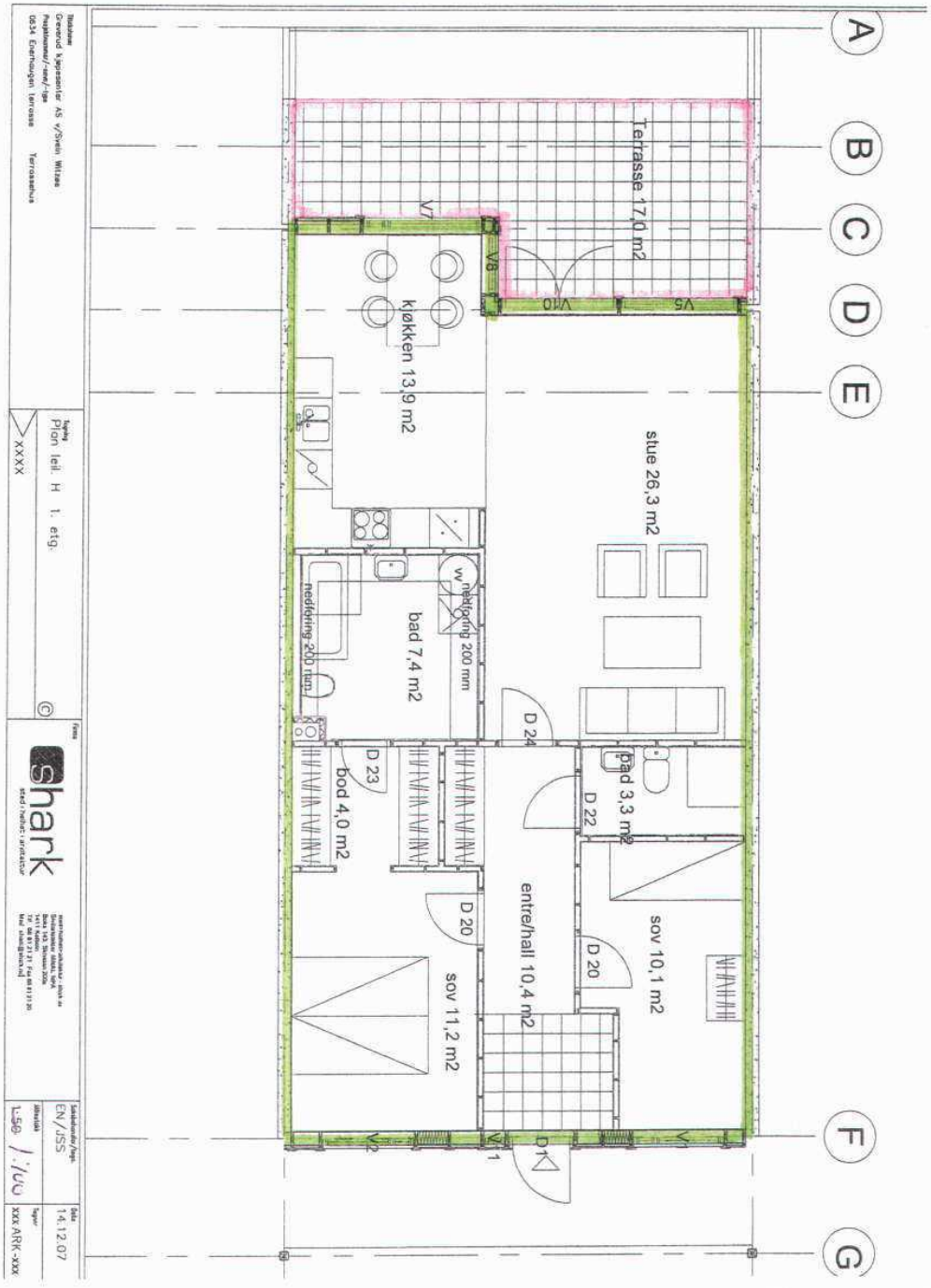
BRUKSAREAL

TILLEGGSAREAL



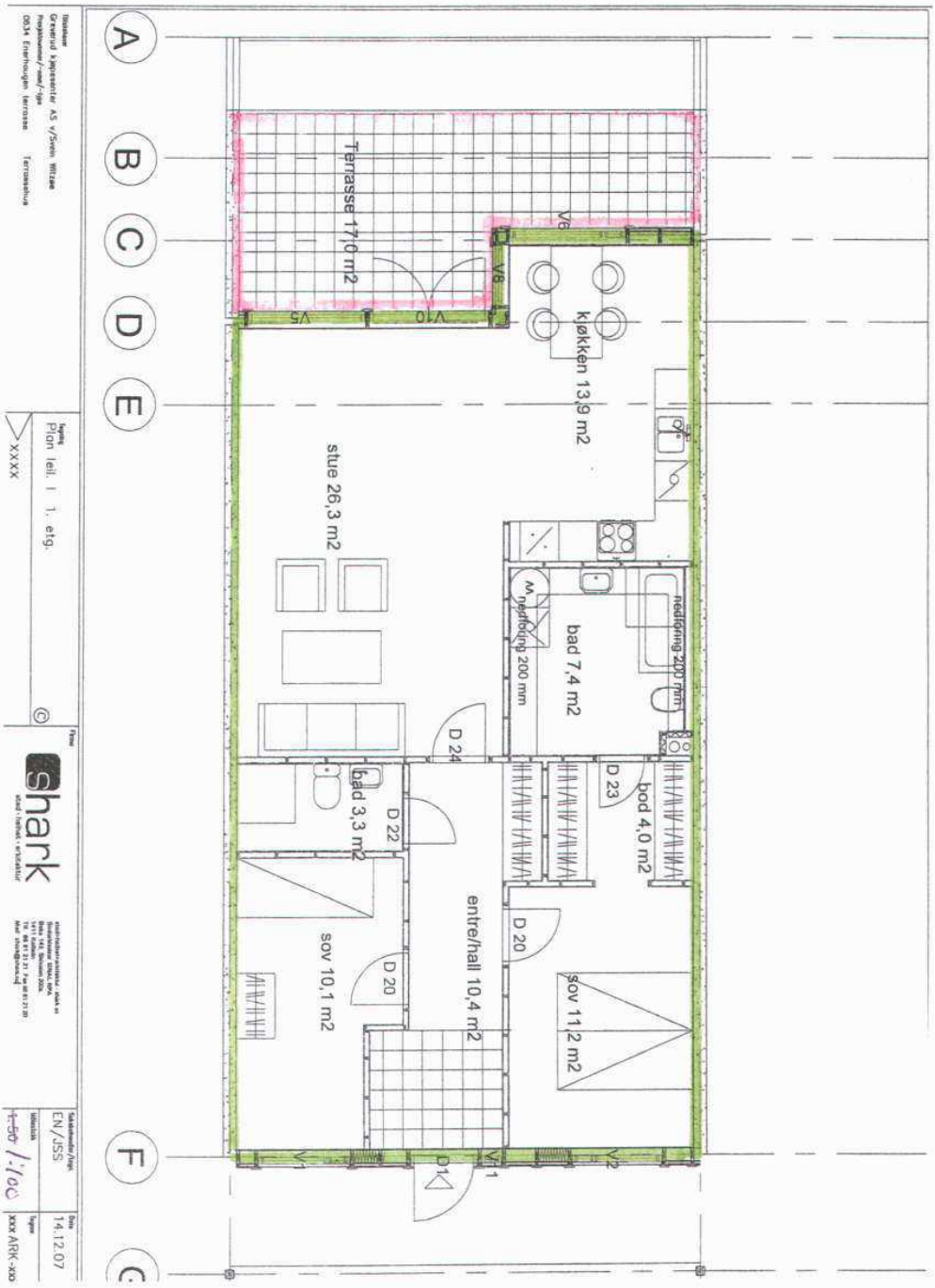
60

113/130
1. ETG. SNE. 42
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



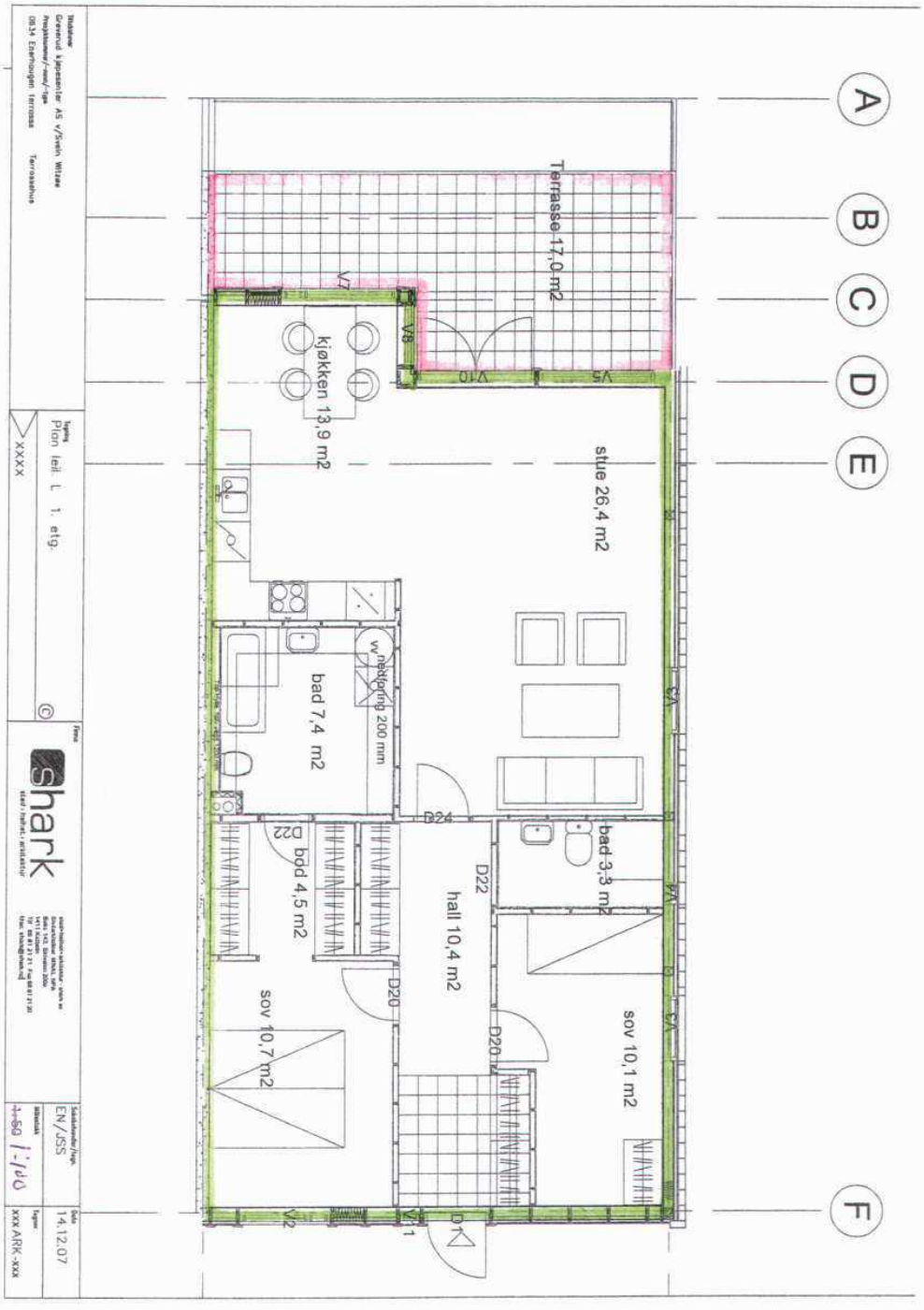
61

113/130
1. ETG SVE. 43
BRUKSAREAL
TILLEGGSAREAL



62

113/130
1. ETG. SOE. 44
BRUKSAREAL
TILLEGGSAREAL



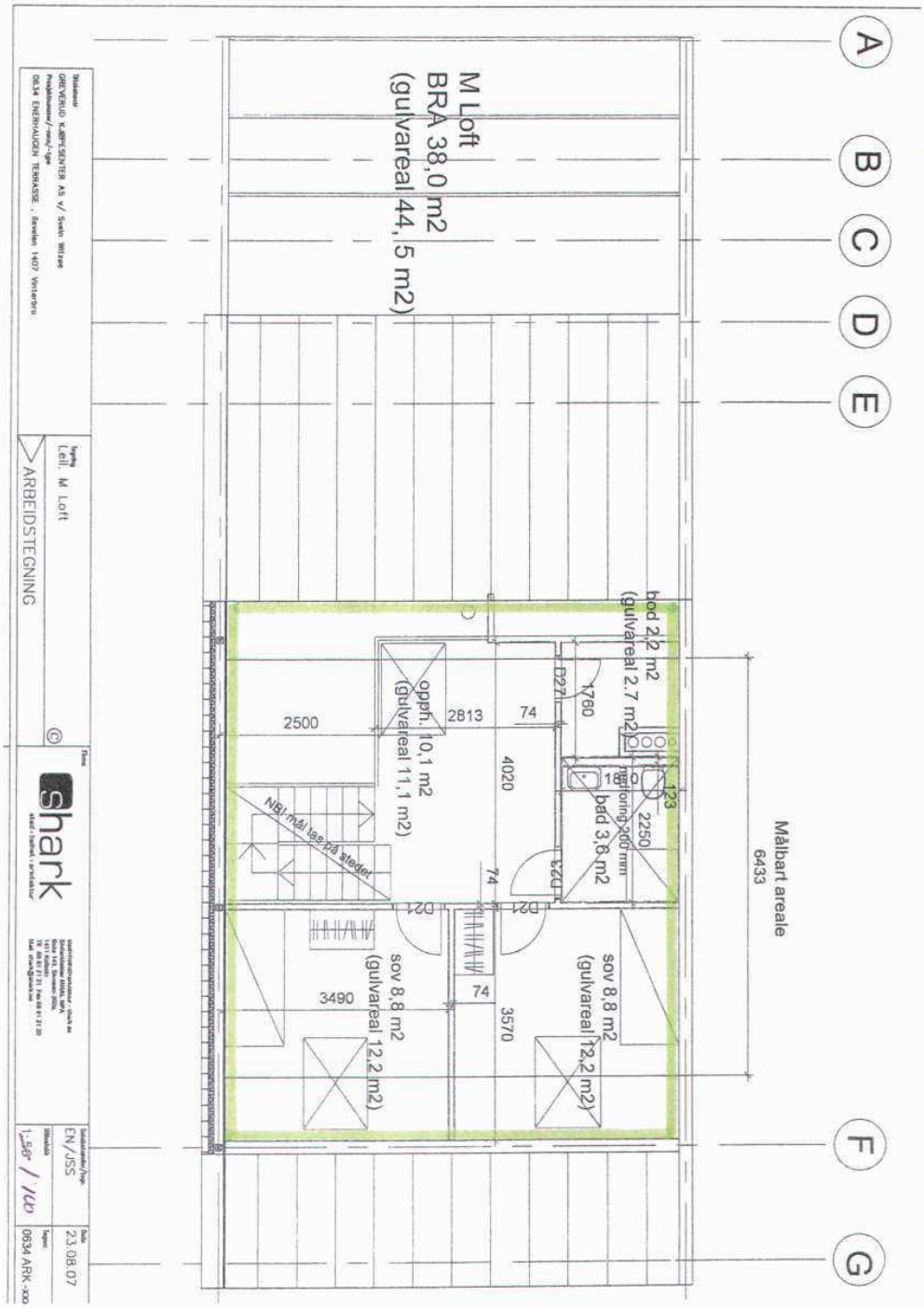
63

113/130
2. ETG. Sve 45
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL



64

113/130
LOFTSPLAN Sol. 45
BOLIGAREAL



65

113/130

2. ETG. SNR. 46

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

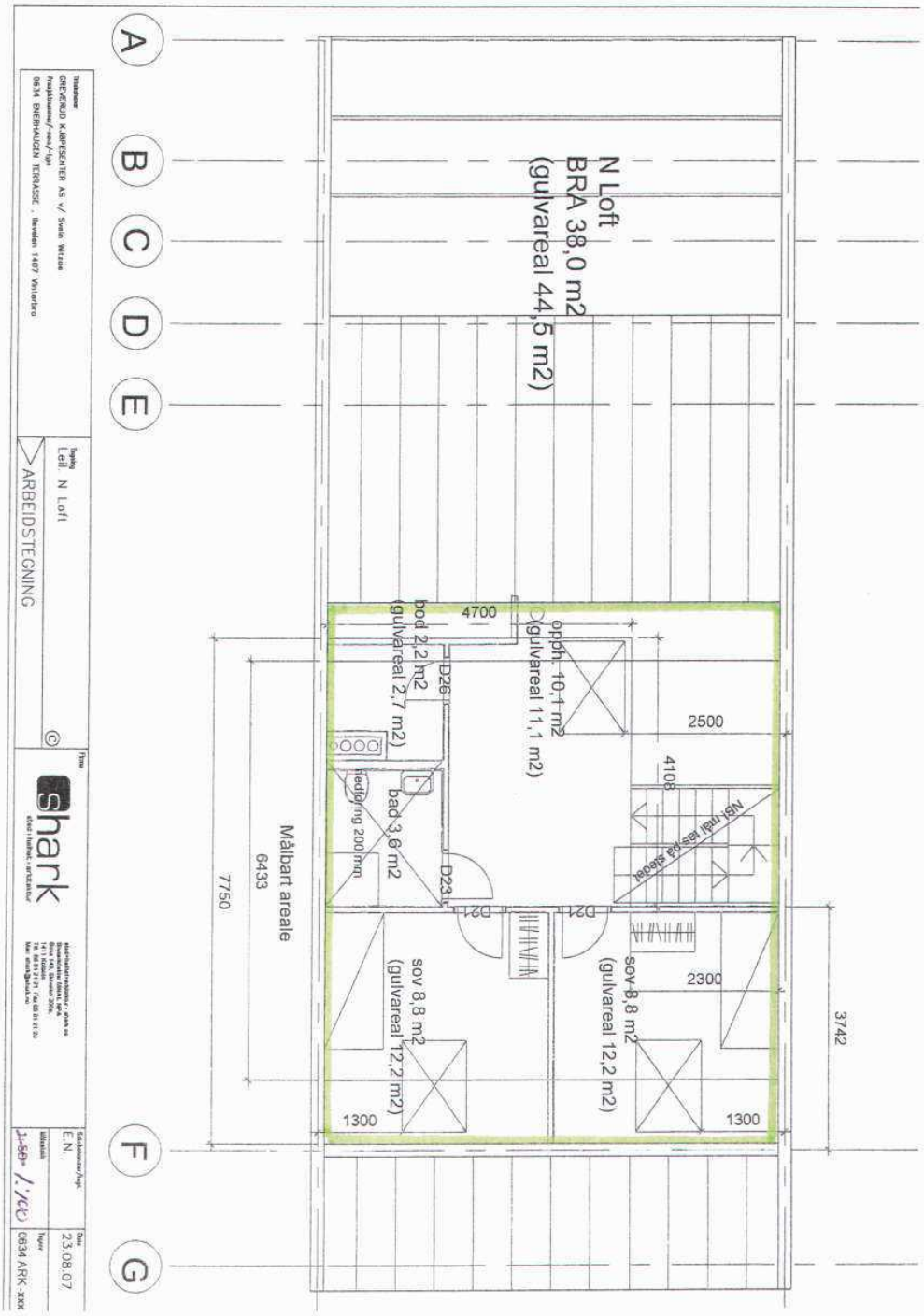


66

113/130

LOFTSRAD SNR. 46

BOLIGAREAL



67

113/130

2. ETG. Sve. 47

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

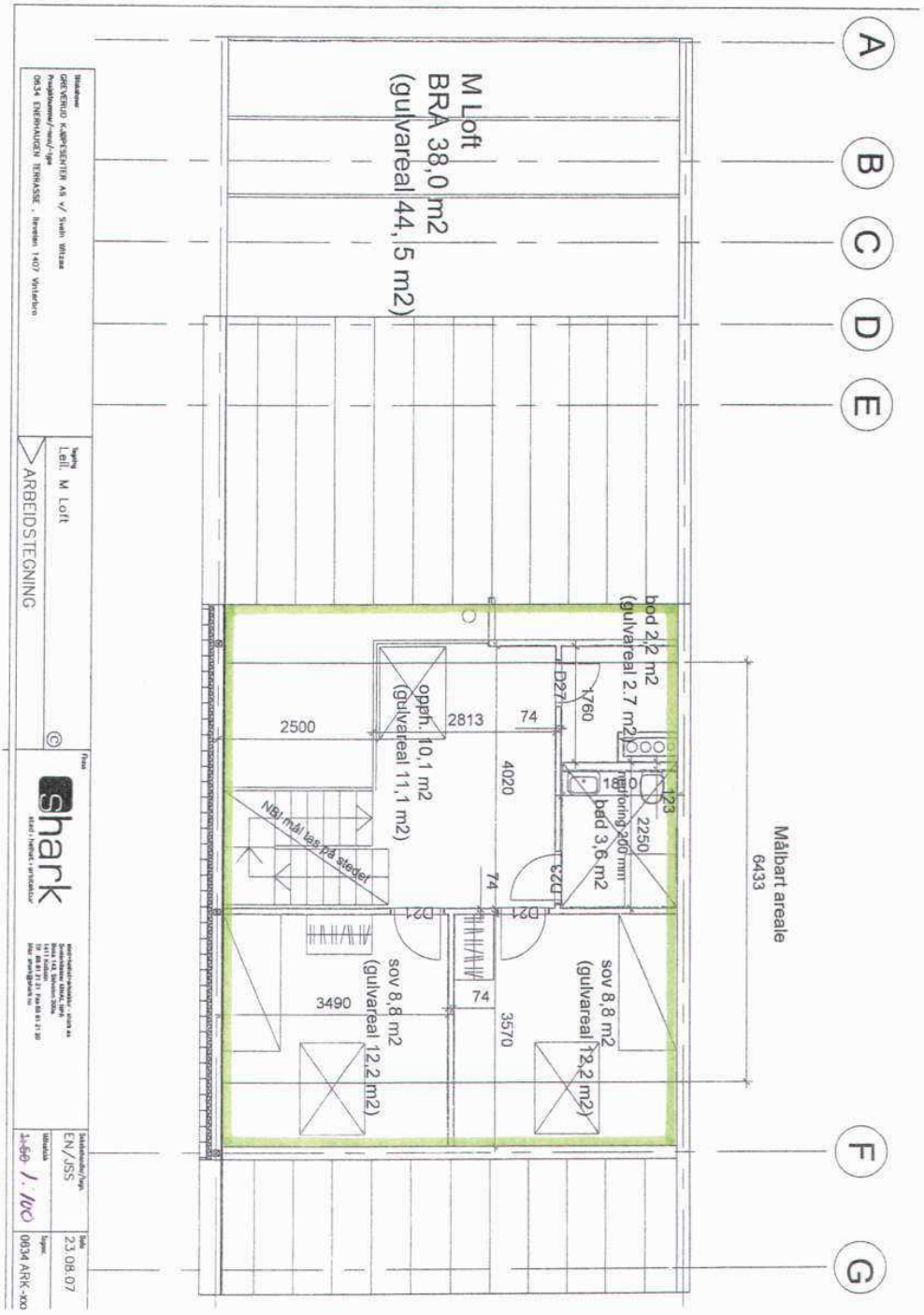


68

113/130

LOFTSPLAN SNR 47

BOLIGAREAL



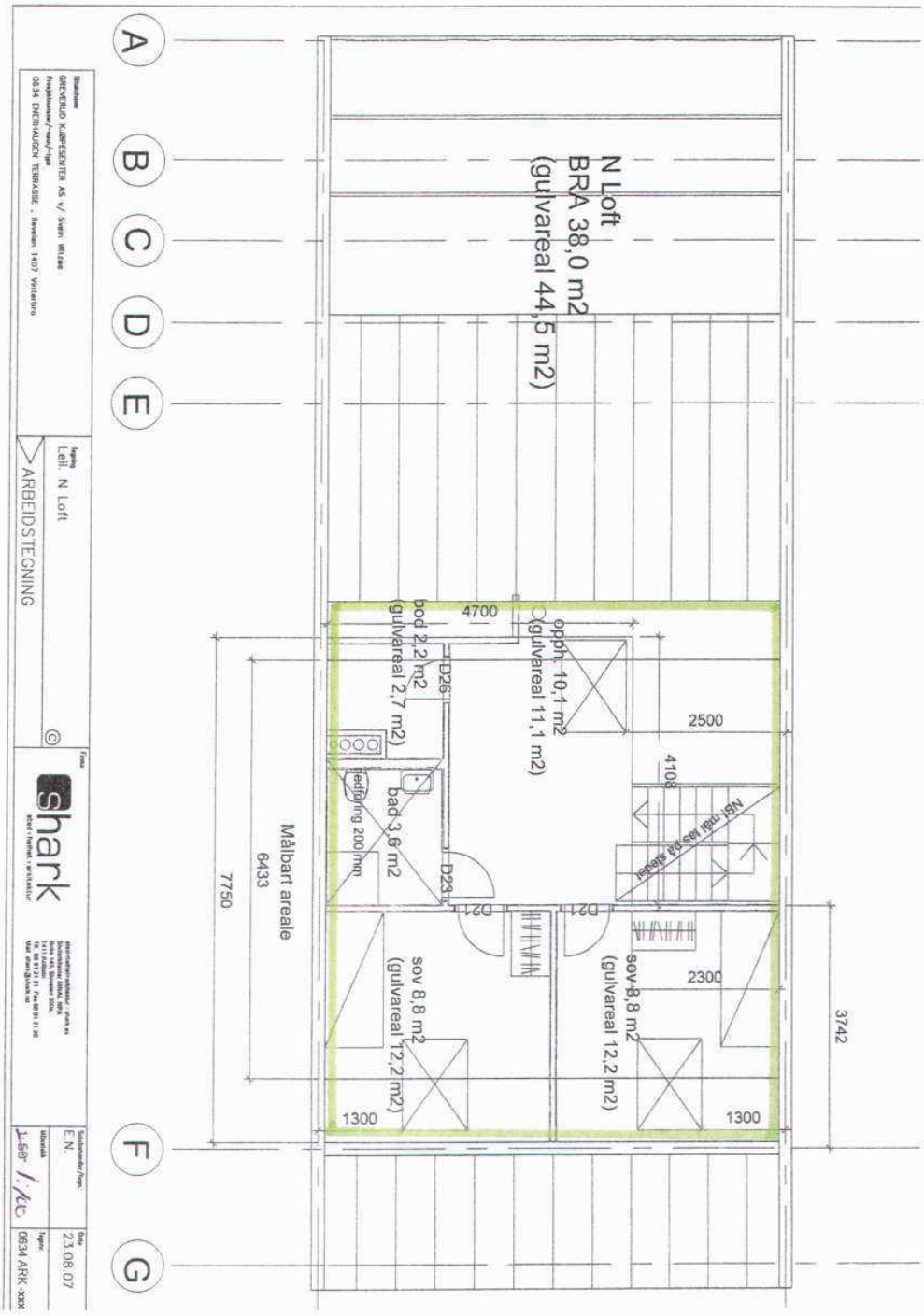
69

113/130
2. ETG. SNR. 48
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL



70

113/130
LOFTSRAM SOR 48
BOLIGAREAL



71

113/130

UNDERETASJE SVE. 49

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



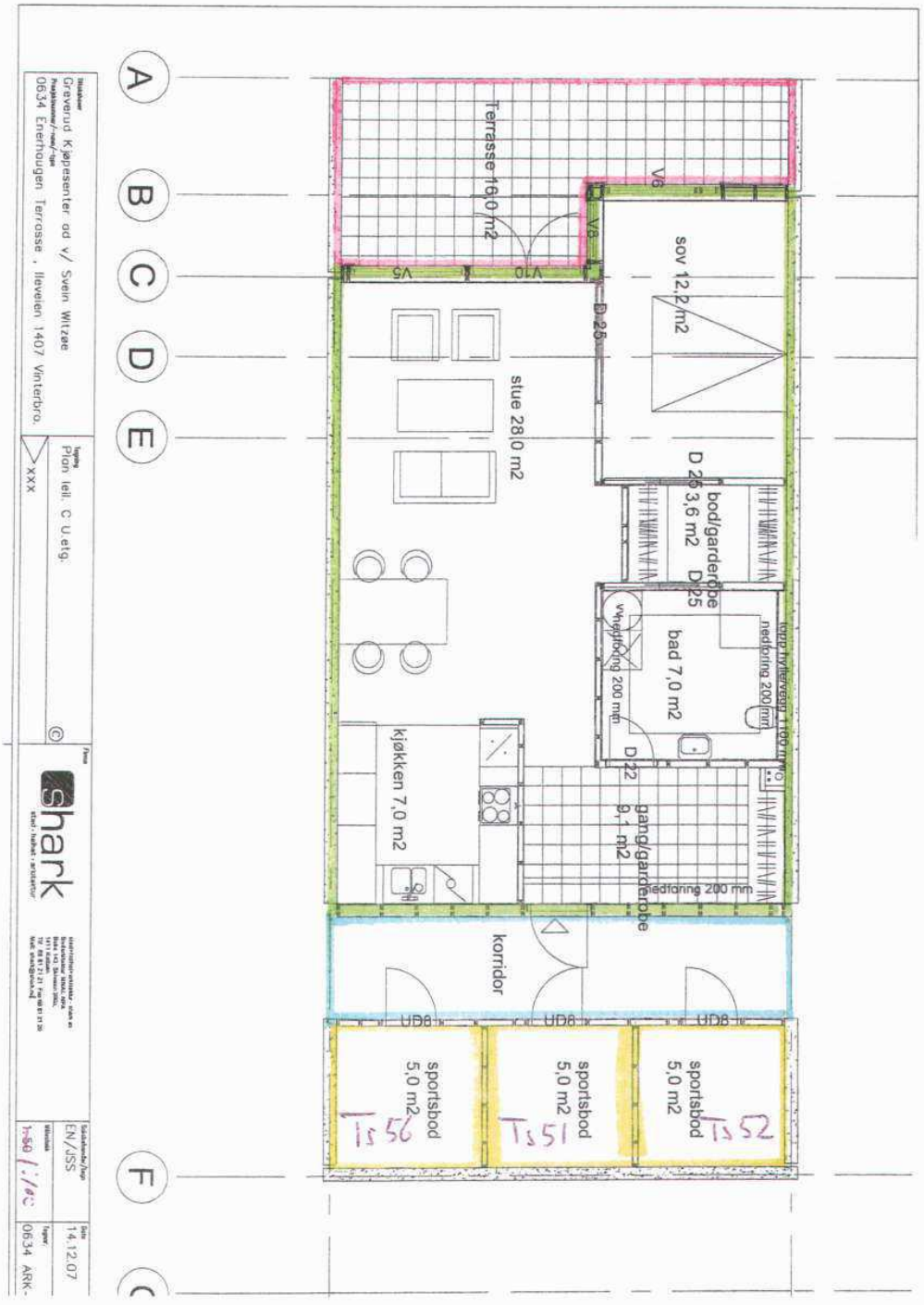
72

113/130
UNDERETASJE SNE. 50
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



73

113/130
UNDERETASJE SNE 51
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
ANDRE SEKSJONER



74

113/130

UNDERETASJE SNR. 52

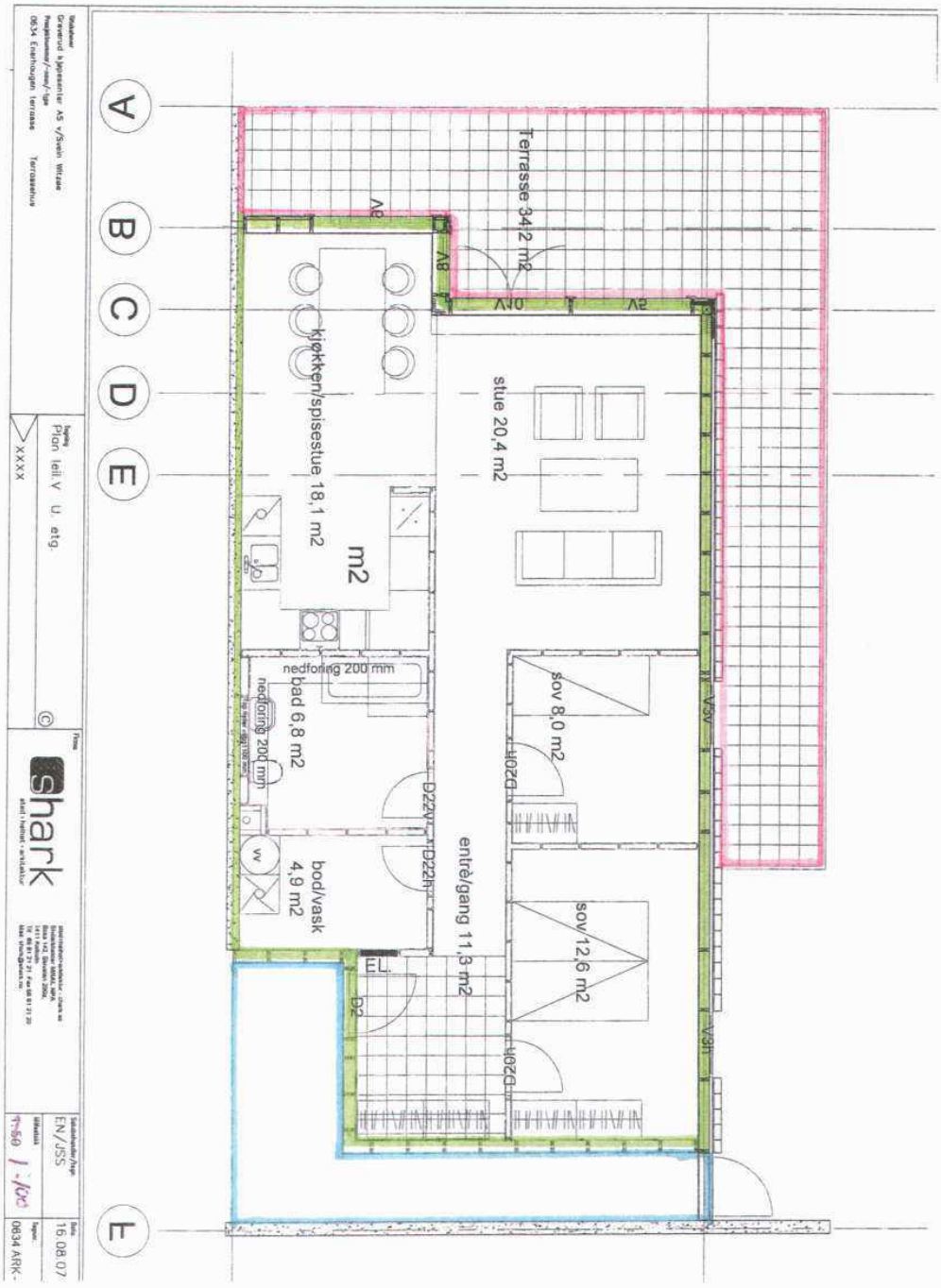
BRUKSAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

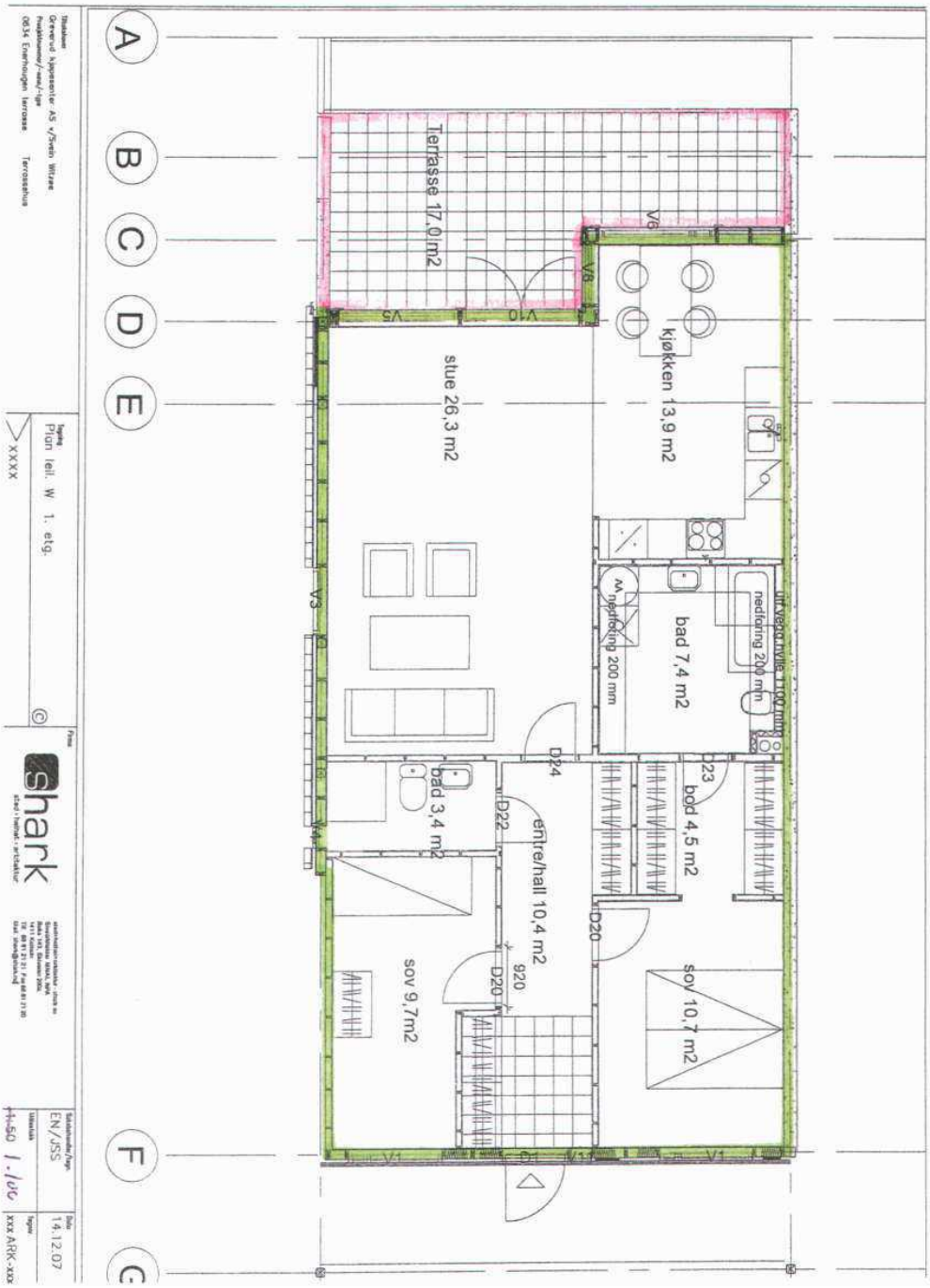
TILLEGGSAREAL

ANDRE SEKSJONER



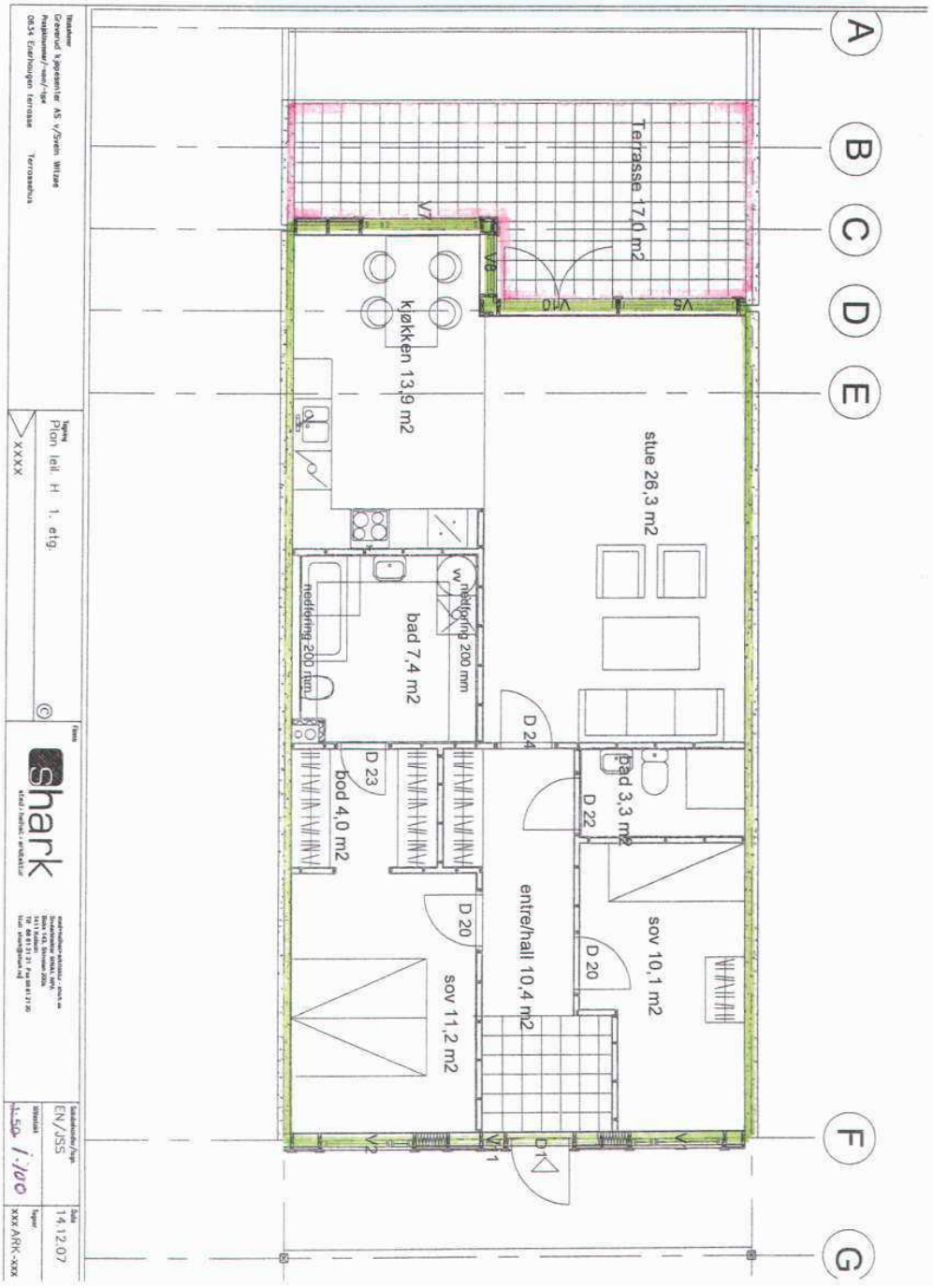
75

113/130
1. ETG. SNR. 53
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



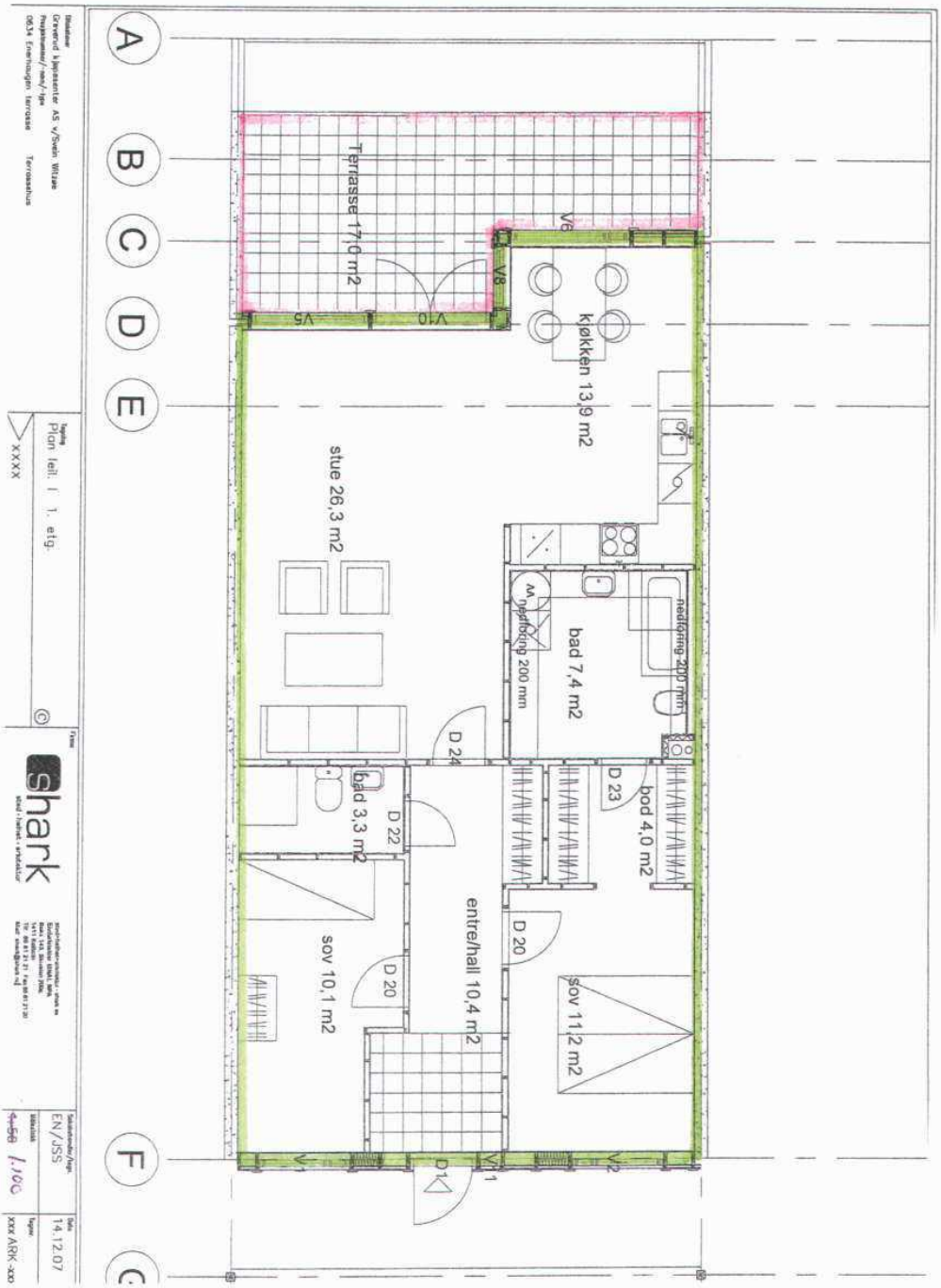
76

113/130
1. ETG. SNR. 54
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



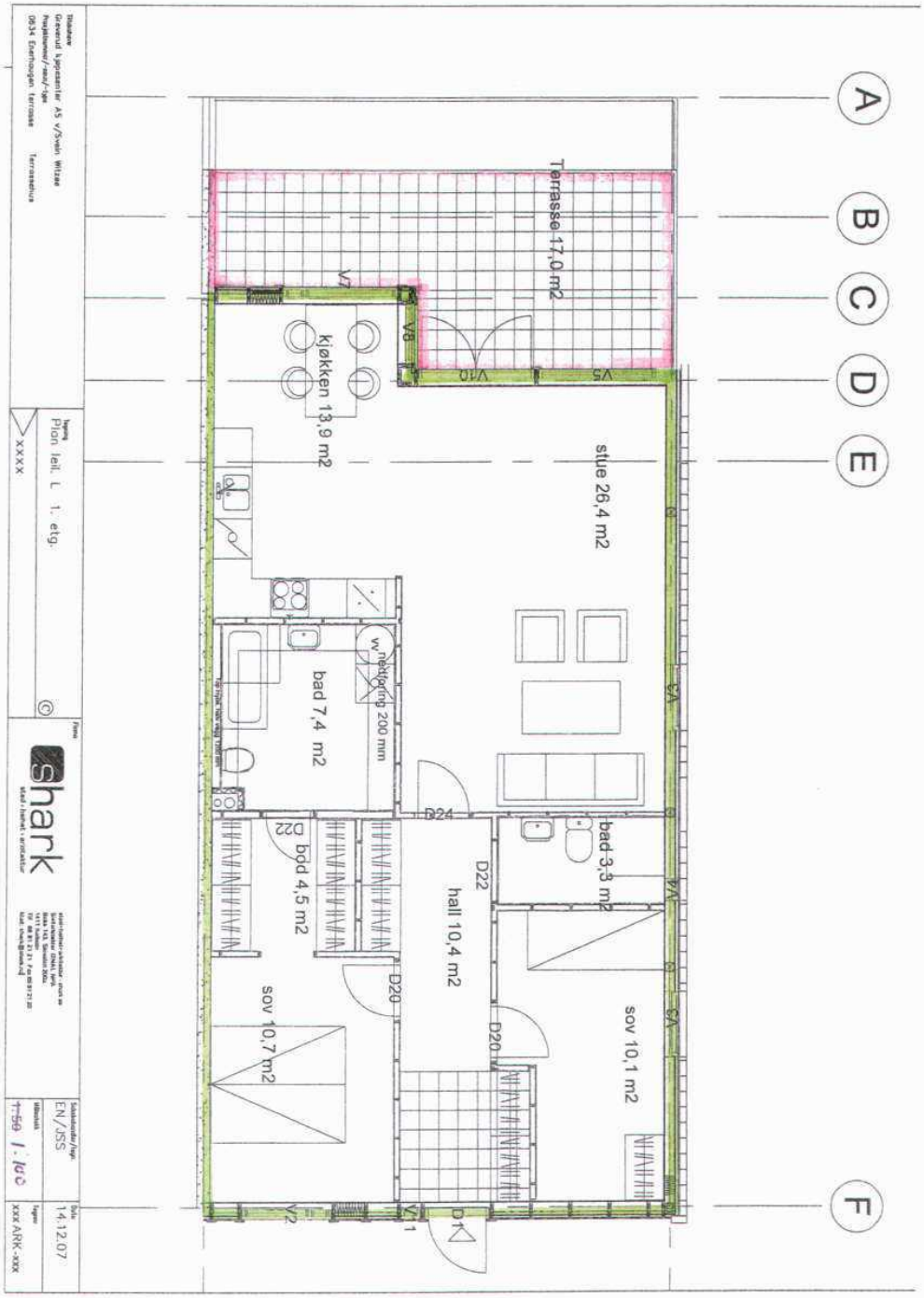
77

113/130
1. ETG. SNR. 55
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



78

113/130
1. ETG. SOR. 56
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL



79

113/130

2. ETG SNR. 57

BOLIGAREAL

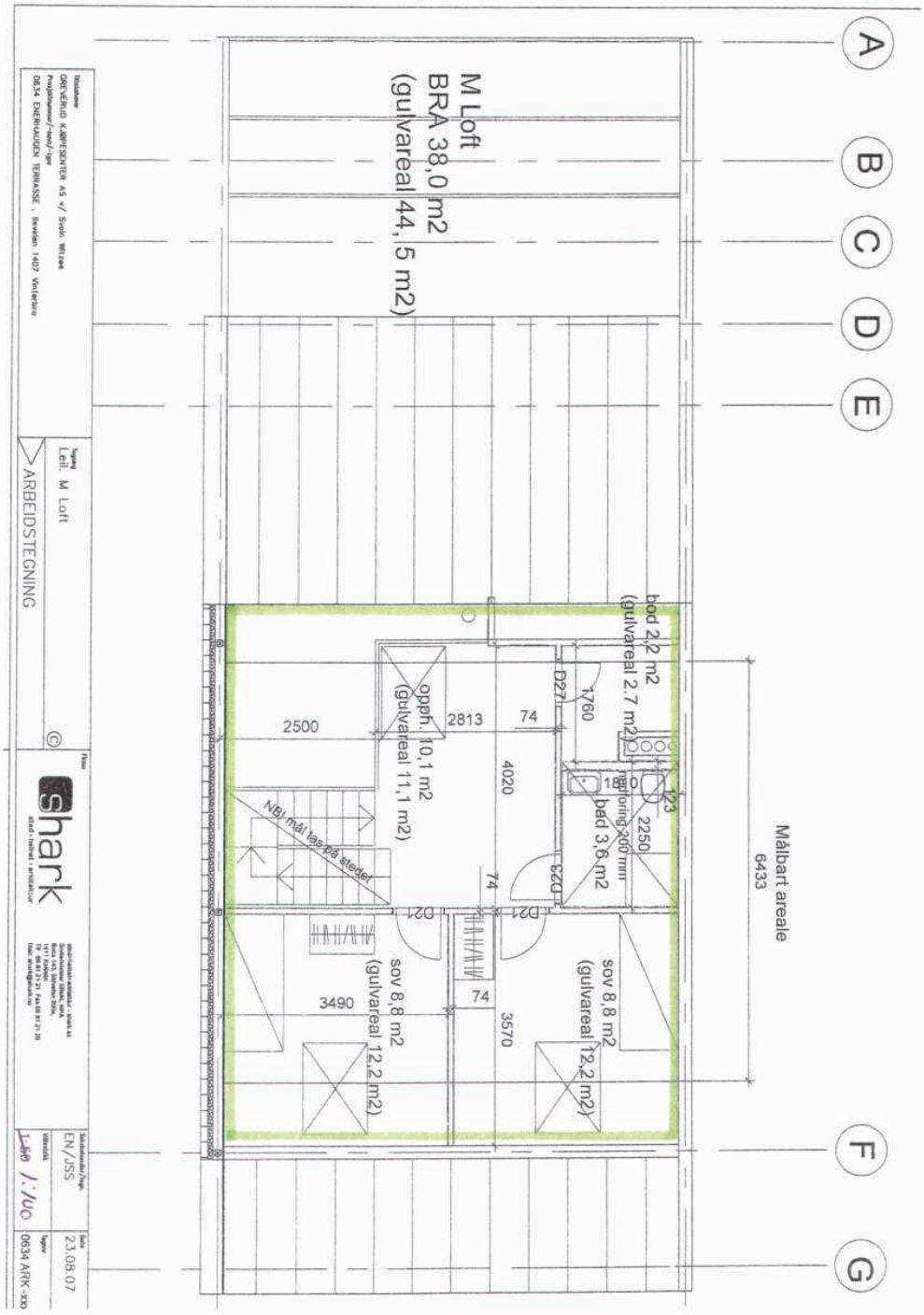
TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL



80

113/130
LOFTSPLAN SNR. 57
BOLIGAREAL



18

113/130
2. ETG. SNE. 58
BOLIGAREAL
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL

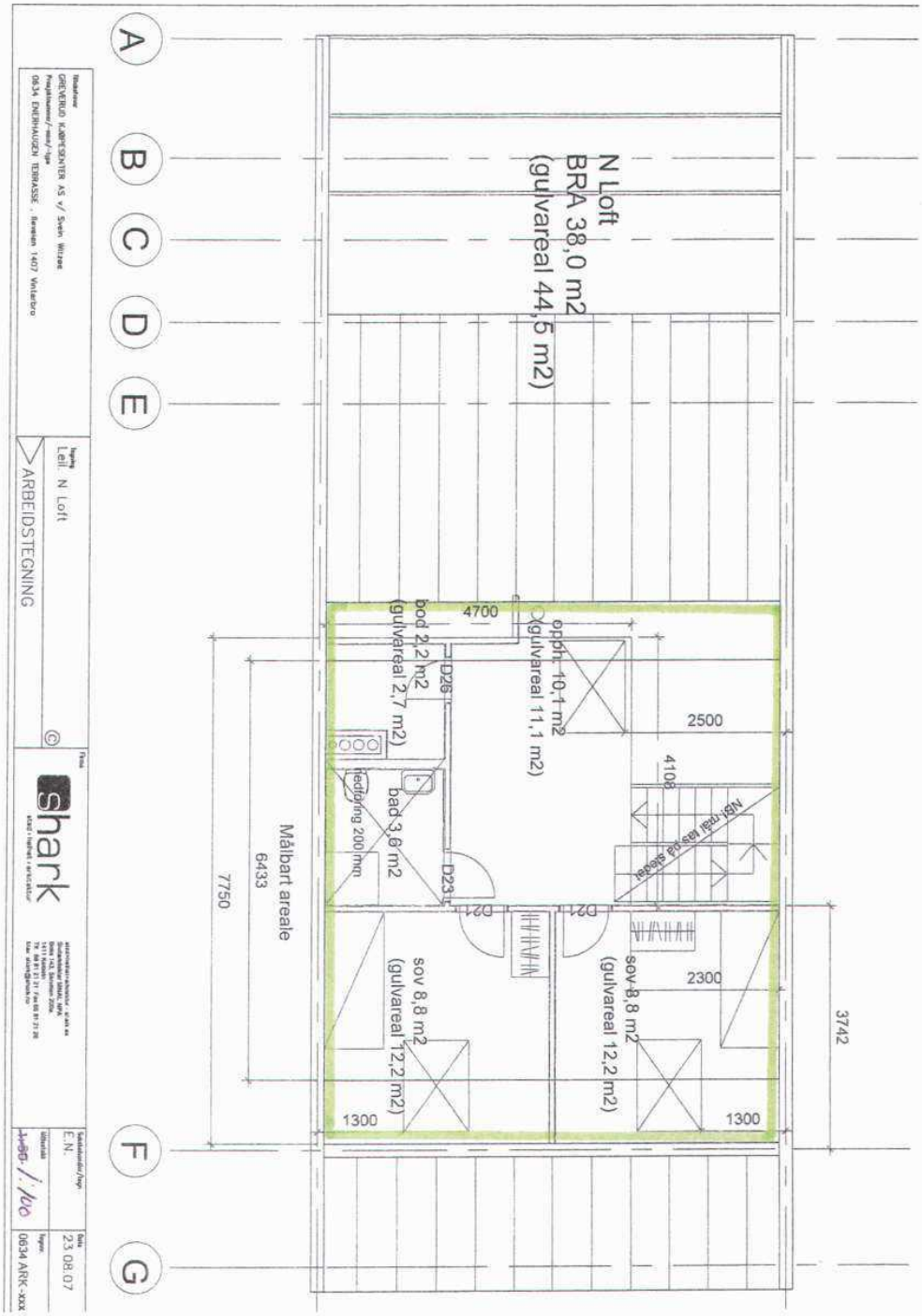


82

113/130

LOFTSRAM SNR 58

BOLIGAREAL



83

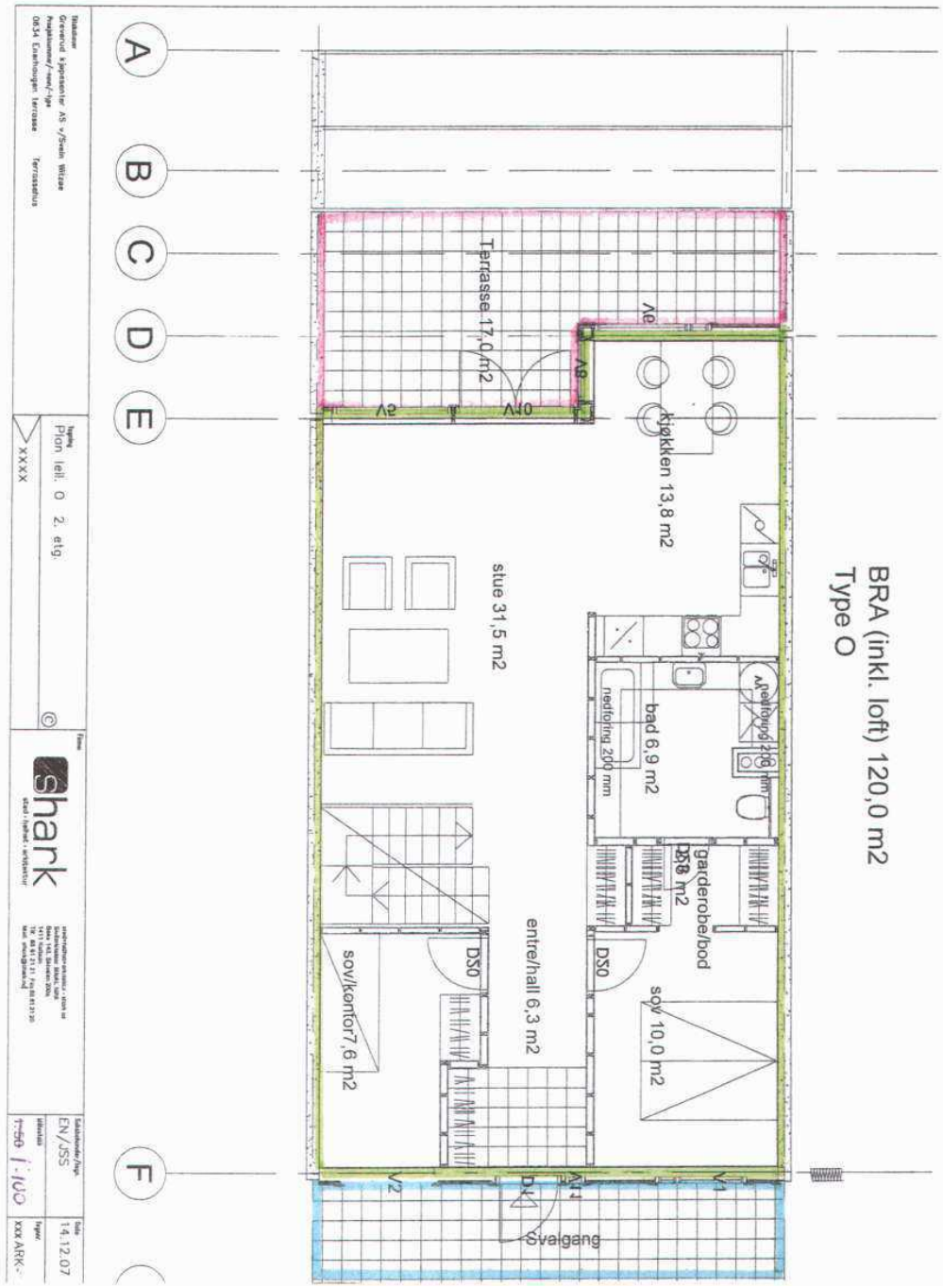
113 / 130

2. ETG SNR. 59

BOLIGAREAL

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL



84

113/130

LOFTSPLAN Sne. 59

BOLIGAREAL



85

113/130

2. etg. Sne. 60

Boligareal

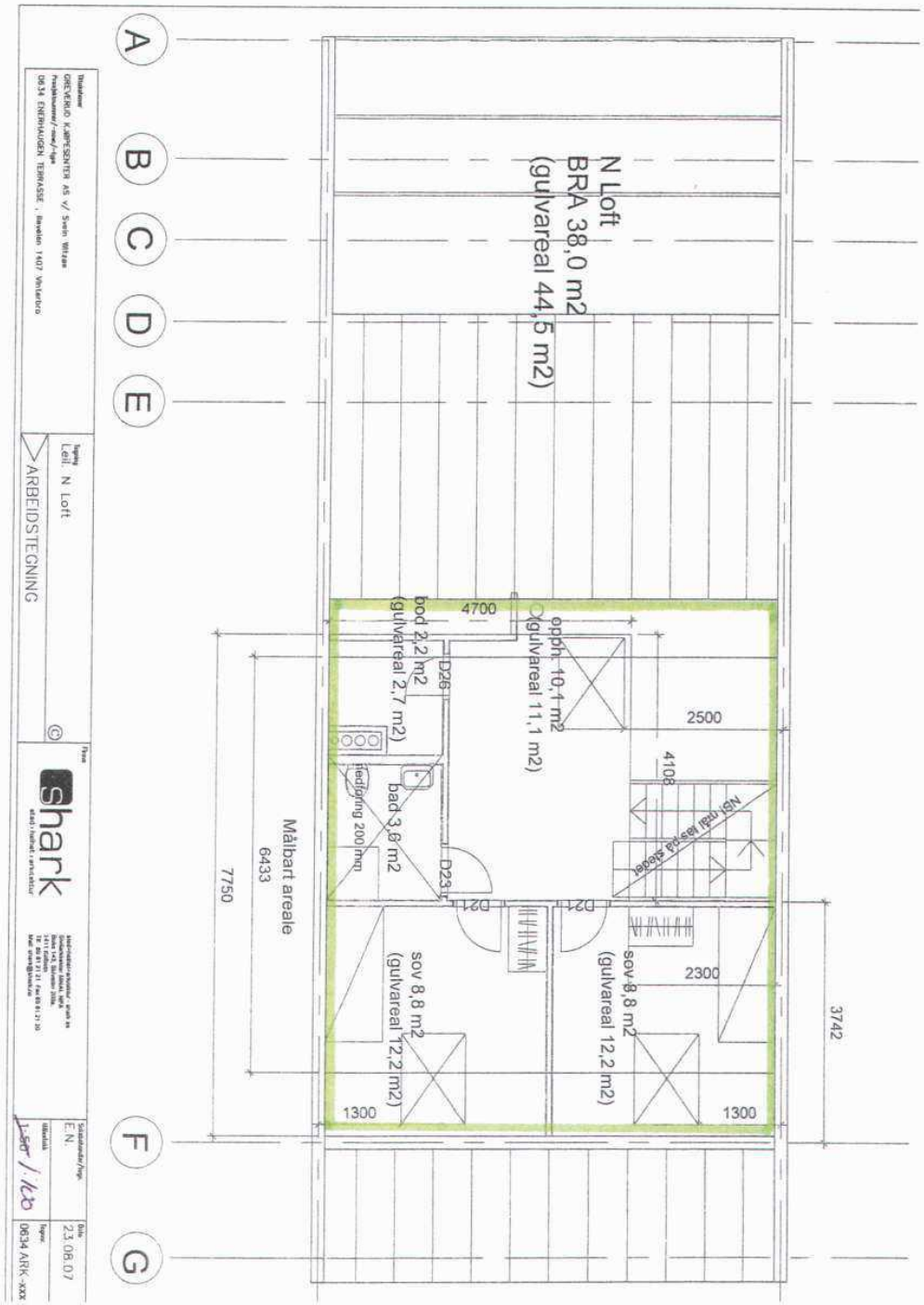
Tilleggsareal

Fellesareal



86

113 /130
LOFTSRAM SVR. 60
BOLIGAREAL



ERKLÆRING

Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 113, bnr. 131 i Ås kommune og senere fradelte parseller av denne eiendom, har rettigheter med tilhørende forpliktelser tilsvarende 1/68 pr. boligenhet som bebygges på gnr. 113, bnr. 131, Ås kommune, til fellesanlegget Sameiet Enerhaugen Fellesanlegg beliggende i eiendommen gnr. 113, bnr. 130 i Ås kommune.

Intensjonen er at alle brukere av fellesanlegget bærer rettigheter og forpliktelser på lik linje.

Sameiet Enerhaugen Fellesanlegg består av grendehus/forsamlingshus inneholdende svømmebasseng, treningsanlegg, utleielokale med kjøkken, peisestue og gjesterom.

Denne rettighet innebærer bruk av nevnte fellesanlegg på lik linje med beboerne i Enerhaugen Terrasse Boligsameie med tilhørende samme forpliktelse mhp. drift og vedlikehold, herunder også kostnadsdeling med 1/68 av kostnaden pr. boenhet.

Greverud, 14.10.08

Svein Erik Witzøe
For Greverud Eiendomsutvikling AS org nr. 990 731 306
I hht. generalfullmakt for
hjemmelshaver Ås kommune. org nr. 964 948 798

Doknr: 865816 Tinglyst: 24.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
FOSS&CO EIENDOMSMEGLING

Egil Ostli Andreassen
FOSS&CO

Kjersti Madsen
FOSS&CO

Returneres til :
Foss & Co Eiendomsmegling AS
PB 86
1411 KOLBOTN
Org. nr.: **937 205 139** Ref. nr.: **2865**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
108031

1. Eiendommen(e) 2) Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
214	ÅS	113	130		19	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [X] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.790.000,- ***ToMillionerSjuHundreNittiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 168.000 Skjøte gjelder førstegangs overføring av selvstendig og nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
964 948 798	Ås kommune	1/1

Doknr: 509181 Tinglyst: 10.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
15 09 48[redacted]	Mona Sagen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøperen, og fremtidige eiere av eierseksjonen, forplikter seg til stedsvarig medlemskap i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og forplikter seg til å følge de bestemmelser som til enhver tid gjelder for sameiet.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato
Ski, 27.04.09

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Mona Sagen

Mona Sagen

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Ski 27.04.09

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
GREVERUD EIENDOMSUTVIKLING AS
v/Svein Witzøe i hht. generalfullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FOSS&CO Eiendomsmegling Truls Myrbråten Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument
FOSS&CO EIENDOMSMEGLING
ANDERS KOPPERUD
Bente Braastad
FOSS&CO

FULLMAKT

Ås kommune, organisasjonsnummer: 964 948 798

gir herved _Svein Witzøe_____,

personnr.: 070860 [redacted]

ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å undertegne alle nødvendige dokumenter i

forbindelse med salg av gnr. 113, bnr. 130 og 131 i Ås kommune.

Herunder oppdragsskjema til megler, kontrakt, skjøte, pantobligasjoner, transporterklæringer,

m.m.

Kryss av det som passer:

☒ Fullmakten gjelder også rett til å motta oppgjør i forbindelse med handelen.
☐ Nettoprovenyet etter innfrielse av pantelån som hefter på eiendommen, overføres til mitt/vårt kontonr: _____

Sivilstatus og evt. ektefellesamtykke:

x Jeg er ugift
☐ Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle.
☐ Jeg er gift og eiendommen tjener som felles bolig for meg og min ektefelle.
(Hvis ektefellen ikke undertegner som medhjemmelshaver, og eiendommen tjener som felles bolig, må hun/han samtykke som ektefelle)

Sted, dato: x Ås, 10.05.07

x Johan Alnes
Hjemmelshaver

JOHAN ALNES
ORDFØRER
ÅS KOMMUNE

FULLMAKTEN GJELDER FREMDELES
KOLBOTN 09/07-2009
RETT KOPI BEKREFTES

FOSS&CO
Eiendomsmegling
Vegard Fjeldheim
Eiendomsmegler MNEF

Jeg/vi, som er myndige og bosatt i Norge, bekrefter at underskriveren(e) som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

Navn	Navn
ANDERS KOPPERUD	BENTE JOHANNESSEN
Adresse	Adresse

foss&co EIENDOMSMEGLING

foss&co EIENDOMSMEGLING

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:
Ileveien 32, 1407 Vinterbro
Gnr. 113, Bnr. 130, Snr. 19, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260161

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
